

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818, 0258779635**

PROIECT NR. 48-16

FAZA PUZ

**CONSTRUIRE FABRICA
PREFABRICATE BETON**

**BENEFICIAR
SC FLOREA GRUP SRL**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

AUGUST 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul R.L.U. aferent P.U.Z.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – CONSTRUIRE FABRICA PREFABRICATE DIN BETON", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona Pietrar.
- 1.2. R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
- 1.3. Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.
- 1.4. Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:
 - R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.
2. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in municipiului Alba Iulia, zona Pietrar.
- 3.3. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
 - zona domeniului privat care include zona activitati productive;
 - zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

1.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

1.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

1.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

1. reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
2. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
3. zugraveli si vopsitorii interioare;
4. zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
5. reparatii si modificari de pordoseli;
6. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare:tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
7. montarea aparatelor individuale de climatizare sau cantarizarea consumurilor de utilitati.

1.5. Cerinte privind izolare fonica

În cazul care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, pereți de separație între funcțiuni sau între locuințe diferite, cât și izolarea spațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

1.6. Apararea interesului

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Față de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 5m respectiv 3m față de limita strazilor propuse.

Acesta retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

6.2. Vederea directă

Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2.00m în axul geamului.

6.3. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim P, dar înălțimea maximă de la nivelul terenului natural 16m.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornisei cu condiția că acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel puțin 15,00m de orice sursă posibilă de poluare;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

- Conditii de parcelare

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primaria Alba Iulia pe baza planurilor de sistematizare. Proprietarul ca accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- o Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

- o Parcaje, garaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: 40 locuri

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

- o Spatii plantate

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

- o Depozitarea si colectarea gunoiului

In incinta trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservii mai multe loturi, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00m de ferestre.

- o Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = A1 zona activitati productive:

3. zona domeniului privat, zona activitati productive A1

4. zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

1. Generalitati
 2. Utilizare functionala
 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- Generalitati
 1. Tipurile de zone functionale;
 2. Functiunea dominanta a zonei;
 3. Functiuni complementare admise zonei.
 - Utilizare functionala
 1. Utilizari permise;
 2. Utilizari permise cu conditii;
 3. Utilizari interzise.
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
 1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
 5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = zona agricola extravilan

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit urmatoarea unitatea teritoriala de referinta:

U.T.R. = A1 zona activitati productive

1. Generalitati

- 1.1. Tipurile de zone functionale:
A1 – zona activitati productive
Cr – zona cailor de comunicatie rutiera.
- 1.2. Functiunea dominanta a zonei
Zona activitati productive - intravilan
- 1.3. Functiuni complementare admise zonei:
 - Zona agricola extravilan
 - Zona activitati productive extravilan
 - echipamente publice.

2. Utilizare functionala

- 2.1. Utilizari permise
Sunt permise urmatoarele utilizari: activitati productive
- 2.2. Utilizari permise cu conditii
Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 10m, fata de aliniament.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de pentru activitati productive, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 70,00%

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, etajari, modernizari este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca, 70,00%.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.=1

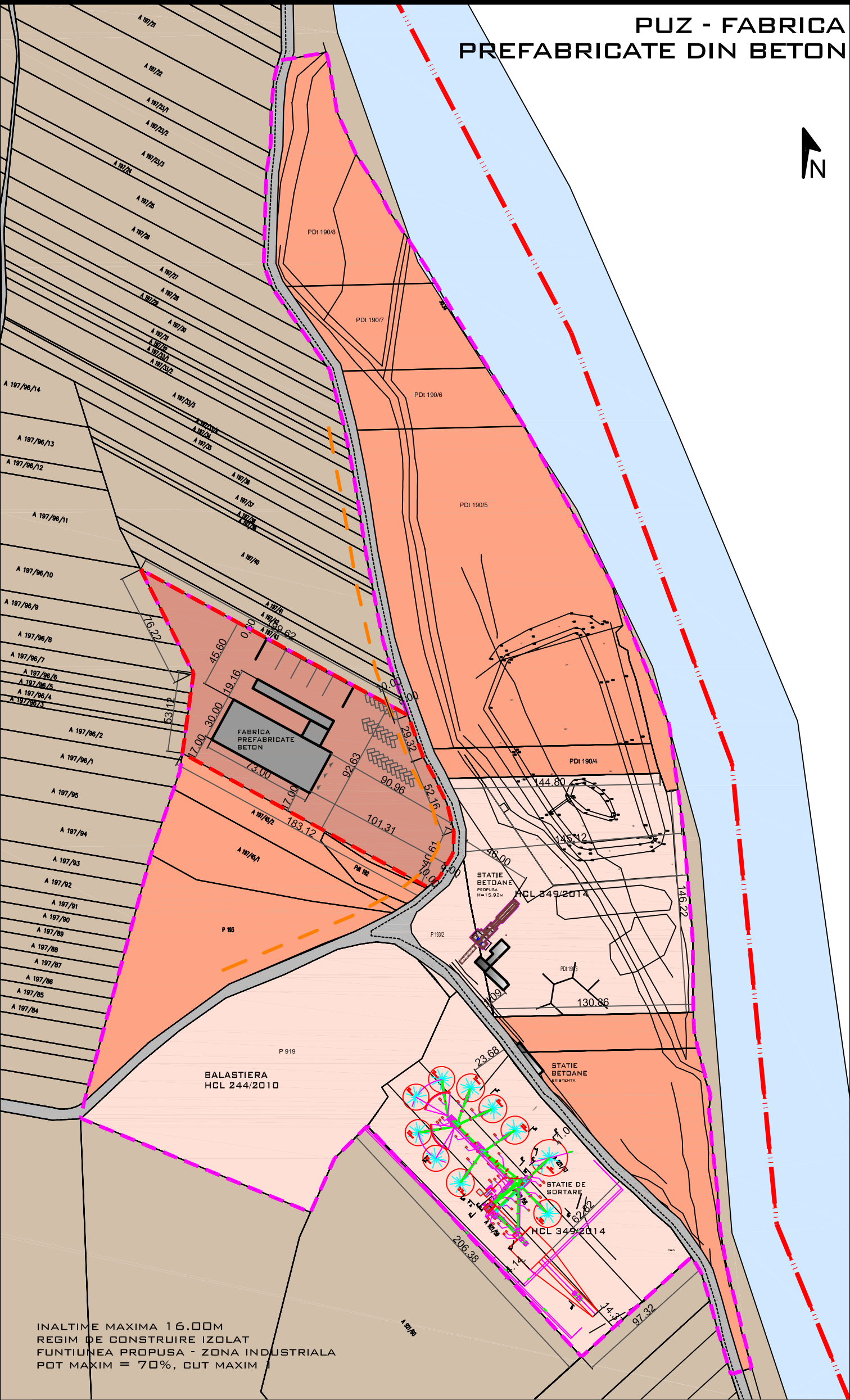
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

PUZ - FABRICA
PREFABRICATE DIN BETON



INALTIME MAXIMA 16.00M
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNTIUNEA PROPUA - ZONA INDUSTRIALA
POT MAXIM = 70%, CUT MAXIM

LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE (PROPUNERE INTRODUCERE IN INTRAVILAN)
- LIMITA PARCELELOR STUDIAE
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ALINIAMENT MINIM
- DRUMURI PROPUSE
- DRUM EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- STATIE SORTARE, STATIE BETOANE, BALASTIERA HCL 244/2010, HCL 349/2014
- ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE (INTRODUCERE IN INTRAVILAN)
- ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE (EXTRAVILAN)
- ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- RAUL MURES

PROPRIETARI:
SC FLOREA GRUP SRL
CF 103509
SUPRAFATA TERENULUI
17954 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	BENEFICIAR:	SC FLOREA GRUP SRL
 C.I.F. 24338654	DEN. LUCRARE:	PUZ CONSTRUIRE FABRICA PREFABRICATE DIN BETON
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE
	AUGUST 2016	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA
	SC 1/2000	PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA DESENAT: LAURA IOANA BAURDA

NR. PR. 48-16 PUZ
NR. PLANSA A03