

**BIROU PROIECTARE STRAJAN**

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT:	1307 / 2016
DENUMIRE PROIECT:	MODIFICARE TRAMA STRADALA, AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI ZONA DE AGREMENT
ADRESA:	Cartier Orizont, ALBA IULIA (Str Orizont 11 – Orizont 13)
BENEFICIAR:	SC VIZIONAR INVEST SRL
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
 arh. Vlad STRAJAN
 arh. Andrei MARGINEAN
 arh. Georgiana CHIVOIU
 arh. Razvan CARSTOI
 arh. Felicia TOTOIAN

Structura: ing. Valentin PASCA
 ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM

Project Manager: ing. Silviu STRAJAN



C. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. FIȘA PROIECTULUI**
- B. COLECTIVUL DE ELABORARE**
- C. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**
- D. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**
 - I. Dispoziții generale
 - II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - III. Zonificarea teritoriului
 - IV. Prevederile Regulamentului local de urbanism la nivel de zone și subzone funcționale

Întocmit:

Arh. Vlad STRAJAN



D. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent “ **Planului Urbanistic Zonal _ Construire Locuinte Individuale Insiruite** ” , însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

2.2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile următoarelor documentații de urbanism elaborate anterior

P.U.G : MUNICIPIUL ALBA IULIA - JUDETUL ALBA

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. În funcție de etapizarea lucrărilor, terenurile care nu vor fi încă utilizate pentru construcții și amenajări vor fi înierbate și plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcțiilor, din punct de vedere al volumetriei, materialelor , limbajului arhitectural, în zona adiacentă.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:



- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. În prima etapă se vor realiza utilitățile și pietruirea sau asfaltarea prelungirii străzii Cigas, orizont 11 și Azur, pentru a nu se polua cu praf în perioada șantierului zona de locuințe existente.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

5.5. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

5.6. Accesul la șantier se va face din strada Garda și Azur Orizont 11 și Orizont 13 , pentru a nu deranja zona de locuințe existente.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de străzi va fi la o retragere minimă de 3m față de limita de proprietate, precum și față de limitele laterale și fundul de lot.

6.2. Aliniamentul propus pentru fiecare subzonă funcțională este explicat pe planșa de reglementări urbanistice

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice , P.U.Z.-ul asigurând acces corespunzător pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura acces pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate acces pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platformele gospodărești pentru ridicarea pubelelor.

7.6. Autorizațiile de construire eliberate pentru obiectivele cu acces din străzi propuse, vor avea în vedere necesitatea rezervării terenului pentru străzile propuse.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și a aparatelor de aer condiționat.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Data fiind intensitatea circulației pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de



reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.
- 10.2. Terenul aferent zonei de agrement va fi amenajat cu spatii verzi si plantate, locuri de odihna, fantana publica .
- 10.3. Spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse , sa fie inierbate.
- 10.4. Platformele gospodaresti ale obiectivelor vor fi imprejmuite cu gard viu , sau inglobate in constructie.
- 10.5. Locurile de parcare vor fi delimitate de arbusti, arbori decorativi de talie mica cu rol de umbrire si protectie fonica.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele subzone:

- **L3A I** – subzona locuinte colective insiruite

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni (I)**utilizare funcțională**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**.

Generalitati :**Caracterul zonei :**

– **L3A I** – subzona locuinte colective insiruite

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3A I – locuinte insiruite, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ;

- ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3A I – nu e cazul

- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea



acesteia.

- se interzice localizarea activităților poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros sau mic-gros, depozitari de materiale re folosibile, stații de întreținere auto;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform reglementari PUZ

Cladirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3A I – locuinte insiruite, grupate cate 5, și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate de minim 5,0 metri

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3A I – locuintele insiruite se dispun lipite pe limita de proprietate, cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei la o distanta de cel putin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 3.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L3A I – nu e cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construabila, incinta trebuie să aibă acces dintr-o cale publică de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se propune reproiectarea traseului rutier a strazii Investitorilor (denumita in continuare strada Investitorilor Noua), de pe portiunea dintre strada Augustin Bena si parcare, pe latura perimetrului de est si nord a zonei studiate. Aceasta reproiectare este necesara pentru a putea realiza hala de conexiune intre hala 2 si hala 5. In acest sens va trebui realizat un schimb de terenuri intre Consiliul Local al Municipiului Sebes si beneficiar;
- Noul traseu al drumului public va asigura accesul la toate parcelele care aveau anterior acces din fostul traseu al strazii Investitorilor. In cazul in care acest lucru nu este posibil, beneficiarul se va obliga sa le ofere drept de servitute pentru acces.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Asigurarea spațiilor de parcare - se face in incinta tinând cont de normele specifice activitatii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis în această subzonă este de **h industrial =20,00m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea apa, cu energie electrică si canalizarea se face prin racordarea la rețelele din zona

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- L3I , POT = 40% mp AC / mp teren;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru zona industrială, CUT = 1.20 mp AD / mp teren;

intocmit
Arh. Vlad STRAJAN

Cluj Napoca; Str. Paul Chinezu; Nr. 22;



LEGENDA :

	LIMITA PUZ VIZIONAR INVEST - 2016		Locuțe Individuale Insuțite
	LIMITA CF 101090 ; S :13688 mp		Construcții Propuse
	Circulație Rutieră -		Proprietar - DRUM TRIFU MIRCEA
	Circulație Pieleonală		

	BIROU PROIECTARE STRAJAN		Beneficiar:		Nr. Proiect :
	R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 2323		- VIZIONAR INVEST - (Str. Păral Chiriac Nr.22, Călug. Napoca, Cluj)		1307/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
set proiect:	Arh. Ioan Strajan		1 : 600	Elemente P.U.Z. Construire Locuinte individuale Insusrite	P.U.Z.
proiectat:	Arh. Viad Strajan		Data :	Titlu plansa:	Nr. Pl.
desenat:	Arh. Viad Strajan		09.2016	Reglementari Urbanistice	A 02