

PROIECT

REGLEMENTARA ANSAMBLU INDUSTRIAL MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 446/12.2007 ART. 18

Soseaua de centura, Alba Iulia

BENEFICIAR: - S.C. DELPHI ELECTRIC S.R.L. -

NUMAR PROIECT: -1307/2016

FAZA: - P.U.Z

PROIECTANT: - BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: Arh. Ioan STRAJAN
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Andrei MARGINEAN
Arh. Georgiana CHIVOIU

Structura: Ing. Valentin PASCA
Ing. Dan Botiza

Instalatii: Ing. Dana ACHIM

PROIECT

REGLEMENTARE ANSAMBLU INDUSTRIAL MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 446/12.2007 ART. 18

Soseaua de centura, Alba Iulia

BENEFICIAR: - S.C. DELPHI ELECTRIC S.R.L. -

NUMAR PROIECT: -1307/2016

FAZA: - P.U.Z

PROIECTANT: - BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: Arh. Ioan STRAJAN

Arh. Vlad STRAJAN

Arh. Andrei MARGINEAN

Arh. Georgiana CHIVOIU

Structura: Ing. Valentin PASCA

Ing. Dan Botiza

Instalatii: Ing. Dana ACHIM

C. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PROIECT NR. 1307/2016

P.U.Z. REGLEMENTARE ANSAMBLU INDUSTRIAL - MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.446/12.2007

BENEFICIAR: S.C. DELPHI ELECTRIC S.R.L.

- 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 la nivelul localității
 - III. Zonificarea teritoriului
 - IV. Prevederile Regulamentului local de urbanism la nivel de zone și subzone funcționale
 - V. Prevederile Regulamentului local de urbanism la nivel de unități teritoriale de referință

Întocmit,
Arh. Ioan 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, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

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 și modifică propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

1. 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

P.U.Z.: Construire atelier, spalatorie auto si motel - aprobat prin HCL nr. 446/12.2007

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 lucrărilor 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:

a) Pe terenul stabilit prin P.U.Z. pentru **REGLEMENTARE ANSAMBLU INDUSTRIAL**

nu se întocmeste PUD și se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzute prin P.U.Z.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri și servicii

SITUATIA PROPUASA	mp	%
Suprafata totala teren	13553	100
Edificabil propus	6164.7	45.49
Suprafata construita	5051	37.27
Suprafata construita desfasurata	10102	74.54
Alee pietonala in incinta	911.1	6.72
Alee carosabila in incinta	3665.7	27.05
Locuri de parcare	750	5.53
Spatiu verde	3074	22.68
Teren cedat modernizare drum	101.2	0.75

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și /sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

UTILIZĂRI ADMISE:

-activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto - încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;

-servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

-birouri profesionale, tehnice și manageriale;

-parcaje la sol și multietajate;

-stații de întreținere și reparații auto;

- activități industriale și depozitarea materialelor produse care necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

-depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

-stații de carburanți - se va elabora PUD / PUZ pentru stabilirea zonelor de protecție;

-terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;

-în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

-în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

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;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

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

PROIECT NR. 1307/2016

P.U.Z. REGLEMENTARE ANSAMBLU INDUSTRIAL - MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.446/12.2007

BENEFICIAR: S.C. DELPHI ELECTRIC S.R.L.

-pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1.000 mp.** și un front minim la stradă de **20,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

.Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și va asigura o distanță minimă de:

-**22,0 m** față de axul soselei de centura

-**5,0 m** față de drumul nou propus (limita de sud a parcelelor nou create)

-Respectarea codului civil pentru limitele laterale, posterioara și pentru construcțiile amplasate pe aceeași proprietate.

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

Construcțiile se dispun izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și vor asigura distanțe minimă de:

-**0,6 m** față de limita posterioară

-**3,0 m** față de limitele laterale (clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**)

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

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 în incinta ținând cont de normele specifice activității.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis 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

- clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- in cazul in care nu este posibila racordarea se vor adopta solutii tehnice care sa respecte normele sanitare in vigoare, cu avizul autoritatilor abilitate in domeniu.
- in cazul alimentării cu apă in sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

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 100 mp;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT = 80% mp AC/mp teren;

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

- CUT MAX propus PUZ = 9.0 volumetric mc/mp teren

Întocmit,
Arh. Ioan STRAJAN



LEGENDA

Limite

- Limita zona studiata
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita interdicție de construire - Alinierea terenului fata de drum (retragere de minim 22m din axul soselei de centura)
- Limita interdicție de construire - Alinierea terenului fata de drumul nou propus (retragere de minim 5m)
- Limita interdicție de construire - Retragere fata de linia posterioara (minim 0.60m fata de linia din nord)
- Limita interdicție de construire - Retragere fata de limitele laterale (minim 3m)
- Limita interdicție de construire - Retragere fata de linia posterioara (minim 3m fata de linia din sud-est)
- LEA 20KV
- Limita zona de protecție LEA (12m de fiecare parte-total 24m)
- Acces carosabili si pietonal pe parcela

Reglementari

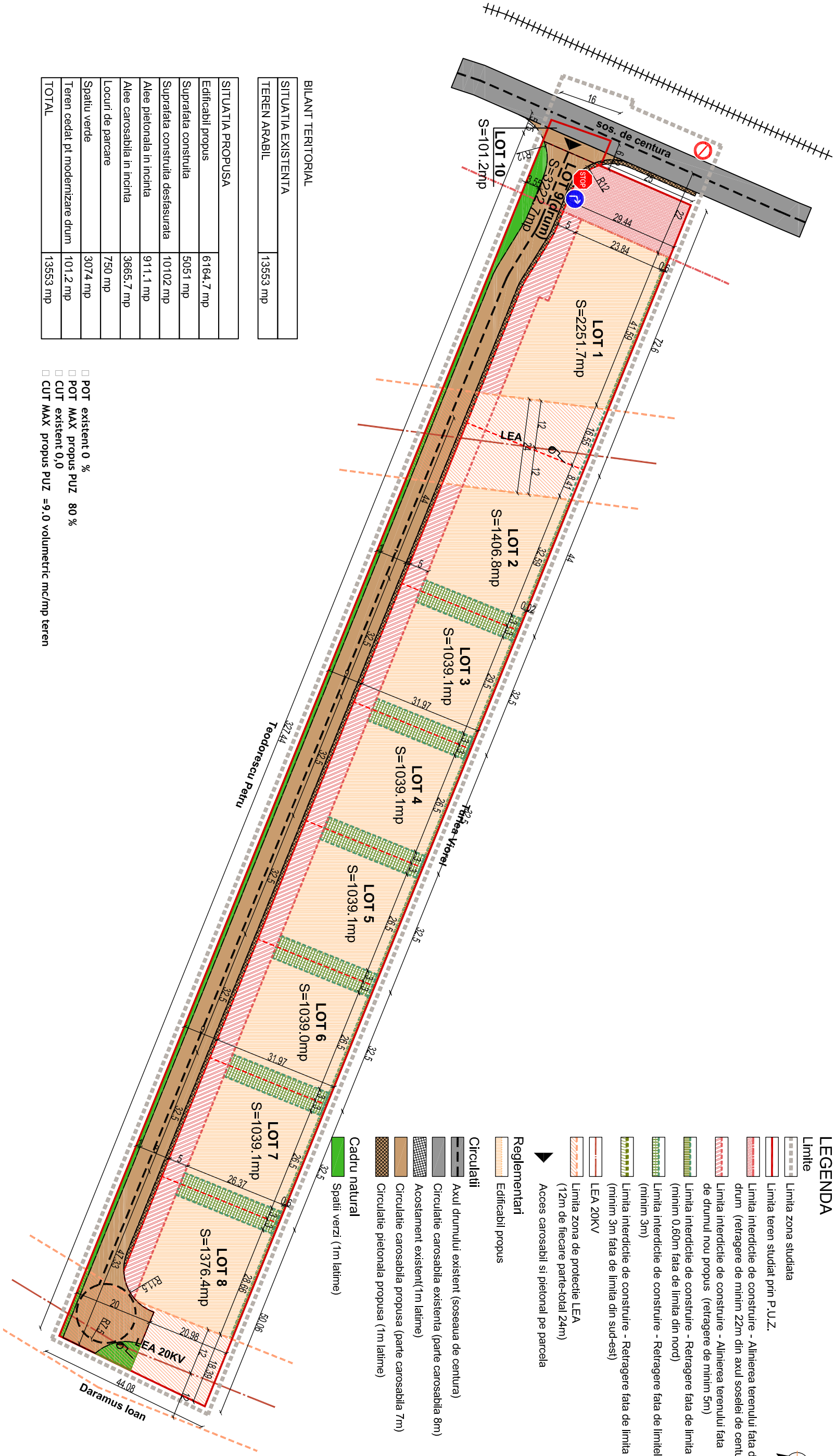
- Edificabil propus

Circulatii

- Axul drumului existent (soseaua de centura)
- Circulatie carosabila existenta (parte carosabila 8m)
- Acostament existent(1m latime)
- Circulatie carosabila propusa (parte carosabila 7m)
- Circulatie pietonala propusa (1m latime)

Cadru natural

- Spatii verzi (1m latime)



BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA	
TEREN ARABIL	13553 mp

SITUATIA PROPUISA	
Edificabil propus	6164.7 mp
Suprafata construita	5051 mp
Suprafata construita desfasurata	10102 mp
Alee pietonala in incinta	911.1 mp
Alee carosabila in incinta	3665.7 mp
Locuri de parcare	750 mp
Spatiu verde	3074 mp
Teren cedat pt modernizare drum	101.2 mp
TOTAL	13553 mp

- POT existent 0 %
- POT MAX propus PUZ 80 %
- CUT existent 0,0
- CUT MAX propus PUZ =9.0 volumetric mc/mp teren

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU PROIECTARE STRAJAN R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206				Beneficiar: SC DELPHI ELECTRIC SRL
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: REGLEMENTARE ANSAMBLU INDUSTRIAL - modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 446/12.2007 art. 18
sef proiect :	arn. Ioan Strajan			Faza: P.U.Z.
proiectat :	arn. Viad Strajan		Data : 09/2016	nr. pl. 2
desenat :	arn. Andrei Marginean			Reglementari urbanistice