

SC ATELIER STRAJAN SRL
510114 ALBA IULIA, B-DUL FERDINAND I, nr.68
R. C. : J1/1239/2014
TELEFON/FAX 0258810123 / 0258810777

NUMAR PROIECT

2/ 2016

DENUMIRE PROIECT :

**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
si LOCUINTE COLECTIVE**

ADRESA:

ALBA IULIA, STR. NAZARETH ILLIT, FN

BENEFICIAR:

RUHM KARL

FAZA:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

PROIECTANT:

**SC ATELIER STRAJAN SRL
arh. IOAN STRAJAN**

SC ATELIER STRAJAN SRL
arh. IOAN STRAJAN
2500 ALBA IULIA , FERDINAND I ,nr 68
R.C. : J1/1239/2014
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777

PR NR : 2/2016
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
BENEFICIAR : RUHM KARL
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
arh. Ioan Strajan

SC ATELIER STRAJAN SRL
arh. IOAN STRAJAN
2500 ALBA IULIA , FERDINAND I ,nr 68
R.C. : J1/1239/2014
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777

PR NR : 2/2016
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
BENEFICIAR : RUHM KARL
FAZA : PUZ

C. 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 SI COLECTIVE 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.

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 si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

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

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
- telecomunicatii
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

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

5.3. 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

5.4. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de :

- str. Nazareth Illit va fi la minim 6,0m față de trotuarul existent.
- str. Radna va fi la minim 5,0m față de trotuarul propus.
- str. de legatura între str. Nazareth Illit și str. Radna va fi la minim 2,0m față de trotuarul propus.
- aleea circulara interioara, va fi la minim 4,0m față de trotuarul propus.

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 accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese 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 accese pietonale pe scări și rampe.

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

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. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.
- 8.3. Pentru locuințele colective, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- 8.4. La faza DTAC a proiectării se va rezolva iluminatul public al incintei locuințelor colective.

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 = min. 250 mp, cu front minim la strada de 12 m și regim de construire cuplat sau izolat.
- 9.2. Se admite ca terenurile situate la aleea auto circulară să aibă forma trapezoidală cu front minim la strada de 8 m și regim de construire cuplat sau izolat.
- 9.3. Suprafața minimă a parcelei de colț este de 300 mp cu front minim la strada de 12 m.
- 9.4. Forma parcelelor este dreptunghiulară sau trapezoidală, având lungimea mai mare decât lățimea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- 10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu arbori și arbusti decorativi cu rol de protecție fonică și umbră.
- 10.2. Spațiile rămase libere până la construirea obiectivelor propuse, să fie înierbate.
- 10.3. Numai terenul locuințelor individuale va avea împrejuriri.
- 10.4. Platforma gospodărească pentru locuințele colective va fi împrejmuită cu gard viu.
- 10.5. Locurile de parcare vor fi delimitate de arbusti, arbori decorativi de talie mică cu rol de umbră și protecție fonică.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- subzona locuințelor individuale**— cu front la str. Radna și alea auto interioară.
- subzona locuințelor colective** P+2+M cu front la str. Nazareth III.

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 clădirilor**, (III) **posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**.

Generalitati : **Caracterul zonei :**

conform PUZ „ Extindere perimetru intravilan Calea Motilor” HCL 108/2008.

UTR = MA3 (ZM1)- zona mixta cu regim de construire P+1+M pentru locuinte individuale si P+3 pentru locuintele colective

Zona este constituita din gruparea diferitelor institutii si servicii de interes local (comert, sevicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere nepoluante cu trafic mic), locuinte cu cladiri de tip urban.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

art.1. Utilizari admise:

- locuinte individuale
- locuinte colective cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru
- comert cu amanuntul;
- servicii si echipamente publice;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica : restaurante, cofetarii, cafenele, etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri, locuri de joaca.

art.2. Utilizari admise cu conditii:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

art.3. Utilizari interzise:

- activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate, constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive, depozitare en gros , depozitari de materiale re folosibile, statii de intretinere, reparatii auto, spalatorii auto;

SECTIUNEA II : Conditii de amplasare și conformare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

- cladirile de locuinte colective vor fi grupate pe un teren utilizat in comun, cu accesele asigurate din circulatia publica ;

art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de :

- str. Nazareth Illit, va fi la minim 6,0m fata de trotuarul existent.
- str. Radna, va fi la minim 5,0m fata de trotuarul propus.
- str. de legatura intre str. Nazareth Illit si str. Radna, va fi la minim 2,0m fata de trotuarul propus.
- aleea circulara interioara, va fi la minim 4,0m fata de trotuarul propus, avand 6m in fata garajului.

art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **3.0** metri.
- 2,0m fata de fatadele cu ferestre (servitute de vedere fata de o limita de proprietate).
- minim 0,60m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- pentru locuintele colective distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,0** metri ;

art.8. Circulatii si accese :

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica (sens unic);
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.9. Stationarea autovehicolelor :

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate si vor fi delimitate cu arbusti, arbori decorativi de talie mica cu rol de umbrire si protectie fonica.
- se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament
- se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului in constructii sau integrate profilelor strazilor de acces.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

P+1+M pentru locuintele individuale

P+3 pentru locuintele colective

art.11. Aspectul exterior al construcțiilor :

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei ;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice ;

art.12. Conditii de echipare edilitara :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;

art.14. Imprejmuiri :

- se fac imprejmuiri numai la loturile locuintelor individuale.
- se vor imprejmu platformele gospdaresti cu gard viu cu inaltimea de **1,5 m.**

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :**

POT max. admis loc. Individuale =40%, POT max. admis loc. colective =40%

art.16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren) :

CUTmax loc. individuale = 2 ; CUTmax loc. colective = 2

Intocmit :

