

REGULAMENT PUZ VIZIONAR INVEST 2016

NUMAR PROIECT:	1307 / 2016
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM INSIRUIT
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**

A. **COLECTIVUL DE ELABORARE**

B. **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

C. **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

I. Dispoziții generale

I. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

II. Zonificarea teritoriului

III. 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 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 construcțiilor, din punct de vedere al volumetriei, materialelor , limbajului arhitectural, în zona adiacenta.

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 strazii Orizont 11 și Orizont 13, pentru a nu se polua cu praf în perioada santierului 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 santier se va face din strada Azur - Orizont 11 și Azur - Orizont 13, pentru a nu deranja zona de locuințe existente.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de strazi va fi la o retragere minimă de 3 m 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 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.

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

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa 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 acestora.
- 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 refolosibile, stații de întreținere auto;

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

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

Conform reglementari PUZ

Clădirile de locuit vor fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3A I – locuințe înșiruite, grupate câte 4 (10 module) și grupuri de câte 5 (4 module) , și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate de minim **3.0** metri. Modulele de construcții vor fi amplasate conform planșei A02 _ Reglementari Urbanistice – aferenta prezentului regulament (RLU)

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

L3A I – locuințele înșiruite se dispun lipite pe limita de proprietate, clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de **3.0** metri;

L3A I – Locuințele înșiruite nu vor avea retragere laterală. Acestea se vor poziționa pe limita de proprietate. Clădirile se vor construi cu un rost de 5 cm între ele, spațiu care, prin natura materialului ca care va fi umplut, respective polistiren expandat, va avea rol de fonoizolant între corpurile de clădire adiacente; Astfel retragerea laterală poate fi considerată pentru fiecare imobil – 2.5 cm.

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

L3A I – nu e cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibilă, 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;

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 în această subzonă este de **H cornisa** : 9.00 m

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 și 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 libere, însă nu mai mari de 2.00. și nu obligatorii. Proprietarii de terenuri, pot opta pentru a nu avea împrejurire în partea din față. Se permite delimitarea proprietății cu garduri vii.
- 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 L3I, CUT = 1.20 mp AD / mp teren;

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



LEGENDA :

	Locuite Individuale Insiruite
	Constructii Propuse
	Proprietar - DRUM TRIELI MIRCEA

	BIROU PROIECTARE STRAJAN R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 2323			Beneficiar: - VIZIONAR INVEST - Str. Paul Chinezu Nr 22; Cluj Napoca, Cluj		Nr. Proiect : 1307/2016
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
	sef proiect:	Arh. Ioan Strajan		1 : 600	Elaborare PUZ _ Construire Locuinte Individuale Insuruite	P.U.Z.
	proiectat:	Arh. Vlad Strajan		Data :	Titlu plansa:	Nr. Pl.
	desenat:	Arh. Vlad Strajan		09.2016	Reglementari Urbanistice	A 02