

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
Alba-Iulia, str. Ioan Alexandru, nr. 37A
Tel 0730515818, 0258779635

PROIECT NR. 37-17

FAZA PUZ

AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE
AGREGATE MINERALE

BENEFICIAR:
SC FLOREA GRUP SRL

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA

Iulie 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

- A. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza 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 – AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE", amplasata in extravilanul municipiului Alba Iulia, zona Micesti.
- B. 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.
- C. 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.
- D. 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

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.

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.
- Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in extravilanul municipiului Alba Iulia, zona Micesti.
- 3.2. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
- zona domeniului privat care include zona pentru exploatare si pentru realizarea iazului piscicol;
 - 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 compatabilitatii 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

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

1.6. Apararea interesului

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: iazul va fi retras cu minim 10m fata de limitele de proprietate si cu 40m fata de zona caii ferate. Constructiile anexe vor fi retrase cu 20m fata de zona caii ferate

6.2. Vederea directa

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00m in axul geamului.

6.3. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este parter. Procentul de ocupare a terenului este maxim 70%. (incluzand si iazul)

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile reglementate direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- o la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- o in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- o amplasarea fantanilor se va face la cel putin 15,00m de orice sursa posibila de poluare;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Nu se propune divizarea terenului.

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

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

.1. Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergentelor se aplică prevederile Codului Civil.

La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

.2. Parcaje, garaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se aproba numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar este: 2 locuri

.3. Spații plantate

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

.4. Depozitarea și colectarea gunoiului

În incintă trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele de salubritate.

În cazul în care se optează pentru colectarea deșeurilor menajere în eurocontainere, acestea vor deservei mai multe locuințe, iar locul de amplasare va fi ales astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu contamineze sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15,00m de ferestrele locuințelor.

.5. Anexe gospodărești

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

Regimul de înălțime a anexelor gospodărești va fi la parter cu înălțimea maximă la streșină de 2.80m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

În cadrul UTR = zona pentru exploatare agregată minerale și pentru realizare iaz piscicol.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile R.L.U. cuprind reglementări specifice, grupate în trei capitole:

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

○ Generalități

1. Tipurile de zone funcționale;
2. Funcțiunea dominantă a zonei;
3. Funcțiuni complementare admise zonei.

○ Utilizare funcțională

1. Utilizări permise;
2. Utilizări permise cu condiții;
3. Utilizări interzise.

○ Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Reguli cu privire la amplasare și 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 imprejmui.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul 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. = zona pentru exploatare nisipuri si pietrisuri (etapa I) si iaz piscicol (etapa II)

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

TA – zona agricola extravilan

Cr – zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona pentru exploatare nisipuri si pietrisuri; zona pentru iaz piscicol

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- Anexe ale exploatareii agricole
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1.

Utilizari permise

- **Exploatare nisipuri si pietrisuri**
- **Iaz piscicol si anexe ale acestuia**

2.2. Utilizari permise cu conditii

- Anexe al exploatareii agricole

2.3. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- locuinte si servicii aferente locuintelor

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. Iazul va fi retras cu minim 10 fata de limitele de proprietate.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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 care le deserveasc.

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

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 70,00% (luand in calcul si suprafata iazului).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

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 - AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE



- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE
- AGREGATE MINERALE
- DRUMURI
- ZONA INUNDABILA - ZRNI
- ZONA AGRICOLA EXTRAVILAN - TA
- ZONA LOCUINTE - L3A

PROPRIETAR:
SC FLOREA GRUP SRL
CF 96380
SUPRAFATA TERENULUI 5586 MP

LAURA IDANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR:		SC FLOREA GRUP SRL	NR. PR. 37-17 P.U.Z.
		DEN. LUCRARE:		PUZ - AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE	
		DEN. PLANSĂ:		REGLEMENTARI URBANISTICE	
C.I.F. 24338654		IULIE 2017		SEF PROIECT: ARH. LAURA IDANA BAURDA	NR. PLANSA A03
SC 1/1000		PROIECTAT: ARH. STAG. OPREAN MARCEL			
		DESENAT: ARH. STAG. OPREAN MARCEL			