REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

STUDIULUI- MODIFICARE PUZ pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1; CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp 2; REPARATII IMPREJMUIRE
Mun. Câmpia Turzii, str. Oituz nr. 1-3, jud. Cluj

I. DISPOZITII GENERALE

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

1.1.Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2.Regulamentul local de urbanism constitue un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent proprietarului sau beneficiarului acestora

2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in 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 executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza:

a) pe terenul prevazut pentru construirea de locuinte colective si functiuni complementare se va respecta mobilarea prevazuta prin P.U.Z. , sau se poate propune alta mobilare cu respectarea conditiilor de construibilitate si retagerile prevazute prin P.U.Z. si regulamentului local de urbanism.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

4.1. Functiunea principala a zonei va fi locuirea colectiva cu functiuni complementare iar principalul beneficiar, proprietarul terenurilor poate instraina parcela in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi inierbate si plantate cu gard viu, arbori si arbusti

4.3. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrari constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural local, in stilul natural existent.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre zonele verzi, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei si alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue sau izolate si sapaturile se vor executa cu epuismente sau sprijiniri, daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

5.5. Se va da o atentie sporita privind fundarea blocului situat cu structura la distanta de 6 m fata de axul conductei de calalizare 800 mm, respectandu-se avizul din partea Companiei de Apa Aries Turda

6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii :

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelei, respectand retragerile fata de vecinatati impuse prin prezentul regulament,

6.2. **Retrageri**

-Retragere 13,73÷13,85 m fata de limita est; mai mare de 1/2 H cornisa (23,88 ÷22.82 m distanta fata de locuinte)

-Retragere 8,97 m fata de limita nord ; mai mare de 1/2 din H cornisa

-Retragere 7,47÷7,75 m fata de limita est a locuintei Oituz nr. 1A , mai msre de 1/2 din H cornisa

-Retragere 3,0 m fata de limita zonei sportive

6.3. Executarea cladiriilor in regim de inaltime P+4 nu va depasi inaltimea la cornisa de +14,70 m fata de CTN.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la proprietati, se realizeaza din drumul public str. Oituz

7.2 La nivel de circulatie se propune un acces in incinta pentru parcarile supraterane care vor fi destinate numai locatarilor. Aleea acosabila de incinta va avea latimea de 5,5 m cu 2 benzi carosabile de circulatie (2,75 m/sens) si spatiu de intoarcere amenajat in partea de nord.

7.3. Adiacent aleii propuse pe partea estica cu latimea de 5,5 m se amenajeaza zona de parcare cu 29 locuri de parcare pentru autoturisme .

7.4.Fatada nord al corpului C1 si fatada sud si nord al corpului C2 nu au ferestre la camerele de locuit, asadar pe spatiul dintre blocuri se amenajeaza o zona de parcare cu 7 locuri pentru autoturisme, la distanta de 3,11 m, fata de bloc, distanta pana la ferestrele de pe fatada est si vest fiind de minim 5,0 m respectandu-se OMS 119.

7.5.In incinta nu va exista trafic greu, autospecialele in caz de nevoie pot intra in incinta pe carosabilul cu latimea de 5,5 m. Autospeciala pentru salubritate are acces numai pana la punctul gospodaresc amenajat pe locul viran situat intre trotuarul public si aliniament, respectiv pe vechiul amplasament unde a existat un punct gospodaresc.

7.6 Pentru accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, aleea carosabila va avea o latime de minim 5,5 m.

7.7 Pentru accesul la blocurile de locuinte se vor realiza un trotuar de 1,8 m si 1,3 latime. Trotuarele se vor executa la cora de -0.30 m fata de cota parterului. Intrarea in cladire se face la nicelul trotuarului, iar in holul de intrare se vor asigura 2 trepte si o zona cu rampa pentru persoanele cu hanicap.

8.Reguli cu privire la echiperea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte.

8.2. INSTALATIA ELECTRICA :

Se propune retea electrica subterana de joasa tensiune racordata la reteaua existenta a strazii Oituz

Iluminatul public se propune cu stalpi metalici cu corpuri de iluminat tip LED montati pe fatada blocului pentru a se evita disconfortul in locuinte

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la reteaua propusa.

8.3. INSTALATIA DE GAZ:

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din reteaua publica a strazii. Reteaua existenta care alimenta zona se va extinde pana la fiecare cladire prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor altor retele de utilitati publice existente sau propuse.

Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* ***si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.***

8.4. INSTALATIA DE APA:

Reteaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii, retea care a alimentat initial zona. Retelele de apa potabila se vor reface integral dimensionate prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului in functie de consumatori si reteaua de hidranti stradali necesara tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor altor retele de utilitati publice existente

Instalatia de apa in incinta se executa tip inelar in jurul ambelor tronsoane va fi executata conform *Normativelor in vigoare* ***si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.***

8.5. INSTALATIA DE CANALIZARE:

Racordarea cladirilor nou propuse se va face cu bransamente subterane la reteaua de canalizare existenta a str. Oituz. Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor altor retele de utilitati publice existente

Instalatia de canalizare in incinta se executa tip inelar in jurul ambelor tronsoane si va fi executata conform *Normativelor in vigoare* ***si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.***

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

9.1. Parcela este existenta si cadastrata si are o forma dreptunghiulara.

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

10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala, carosabila sau parcari pentru autoturisme vor fi utilizate ca spatii verzi plantate cu arbori, arbusti, loc de joaca pentru copii.

10.2.Toate zonele de parcare se vor borda cu gard viu cu inaltimea de maxim 1,5 m sau gard viu realizat prin plantatii de tuia pitica creind o perdea verde cu inaltimea de max 2,2 m

10.3.Pe partea vestica pe langa imprejmuirea zonei sportive se planteaza tuia columnara la o distanta de cca 2,5-3,0 m

10.4.Pe zona verde situata la sud si nord se vor amenaja locuri de joaca pentru copii.

10.5.Se va respecta Regulamentului Local de Urbanism, privind spaţiile plantate: Se va planta: minim 1 arbore / 100 mp gazon; minm 1 arbore / 4 locuri de parcare, gard viu în jurul parcărilor"

10.6.Imprejmuirile sunt existente, se vor reabilita sau repara repectandu-se reglementatile la nivel de municipiu. Toate imprejmuirile vor fi dublate cu perdea verde (gard viu sau tuia columnara)

10.7. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. este situat in unitatea de referinta LFCM-locuinte colective

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona locuinte colective si functiuni complementare cu suprafata de 2796 mp si zona adiacenta de 129 mp

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

ZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
Z1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	2796	100	Cladiri	745,84	26,67	POT max:26,7 % CUT max:1,35 H c:+14,70 fata de CTN
				Alei carosabile	649,36	23,22	
				Parcari	450,00	16,10	
				Trotuare	197,71	7,07	
				Zone verzi	753,09	26,94	
Z2	ZONA ADIACENTA	129	100	Carosabil acces	26,40	20,47	Nu e cazul
				Trotuare	77,10	59,76	
				Punct gospodaresc	25,5	19.77	

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR -LFCM-locuinte colective

12.1.Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 2796 mp

-functinea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, la parterul cladirilor, si amenajari aferente: alei, parcari, spatii verzi, loc de joaca pentru copii.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, depozite de orice fel, ateliere, garaje, sapalatorii auto.

ZONA ADIACENTA cu suprafata de 129 mp

-functinea dominanta : circulatie pentru acces

-functiuni complementare: trotuare si punct gospodaresc

Acest punct gospodaresc se amenajeaza pe fostul amplasament cu platforma impermeabila cu gura de spurgere racordata la canalizare. Punctul gospodaresc se va imprejmui si securiza.

Punctul gospodaresc se va amplasa la distanta de minim 10 m fata de locuinte.

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z. si a regulamentului de construire.

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

12.2 Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si privat. Nu se modifica

Limita alinierii

–Retragere de 20,58 m fata de axul str. Oituz, respectiv retragere minim 10,0 m fata de aliniament

Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate se va pastra mobilarea propusa prin PUZ.

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, acoperis tip terasa, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna dar sa se incadreze in arhitectura locala, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.

12.3. BILANT TERITORIAL / Zona locuinte colective si functiuni complementare

Zona locuinte colective si functiuni complementare

- Regim de inaltime :max P+4
- P.O.T max = 26,7 %
- C.U.T max = 1,35
- H max cornisa : +14,70 m fata de CTN

13. Cai de comunicatie

13.1.Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

-Circulatia majora in zona este asigurata prin str. Oituz. Accesul din str. Oituz la zona functionala propusa se se va moderniza, se va creea un acces, cu latimea de 5,5 m

-Terenul in incinta se va sistematiza prin terasamente in asa fel ca accesul in incinta sa se faca la nivelul trotuarului existent, respectiv cota finala a curtii va fi la o cota inferioara cu 55 cm fata de CTN. Cota CTA va fi la -0.30m fata de cota parterului.

-Aleia carosabila propusa in partea estica va avea latime de 5,5 m cu zona de parcari adiacente pentru autoturisme cu 29 locuri de parcare.

-Intre corpurile C1 si C2 se amenajeaza o zona de parcare cu 7 locuri respectandu-se OMS 119/2014, cu modificarile ulterioare

-Trotuarul de acces la locuinte va avea latimea de 1,80 m, respectiv 1,30. Trotuarul se va face cu dale carosabile separat de corosabil cu bordura la acelasi nivel, in caz de nevoie poate fi acesul carosabil cu gabarit de ninim 6,8 m.

- Circulatia in incinta va fi reglementata la max 30Km/h
- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
-Se vor asigura un nr. de 36 de locuri de parcare la un nr de 45 apartamente, (reprezentand 80%)
- Se va asigura minim 25% spatii verzi.
- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare

-Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent str. Oituz: III cu o banda de circulatie sens unic, parcari adiacente si 2 trotuare contrapuse.

-Categoria alei propuse in incinta: IV- cu latimea de 5,50 m asigurand 2 benzi de 2,75 m cu parcari adiacente si trotuar cu latimea de 1,80 m-respectiv 1,3 m

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt

-Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare dalate si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

Intocmit : Arh. Zamblau R.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ZAMPROIECT S.R.L. Cimpia-Turzii ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Romulus A. ZAMBLĂU
arhitect
D, E