

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**P.U.Z. . 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 ,
explicita 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 HGRnr.525/1996.

1.2.Regulamentul local de urbanism constituie 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 cu spatii comerciale si
functiuni complementare se va respecta mobilarea prevazuta prin P.U.Z. , sau se poate
propune alta mobilare cu respectarea conditiilor de constructibilitate si retagerile
prevazute prin P.U.Z. si regulamentul 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 terenului 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 plantate sau inierbate.

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 epuismenete daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

5.5. Se va da o atentie sporita privind calalizarea spatiilor de la demisol (pompe, clapete de sens, daca se impun)

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

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

Retrageri –minim 13,77 fata de limita est (23,61 m fata de locuinte) > de ½ din inaltimea la cornisa impusa prin studiul de insorire.

-minim ½ din inaltimea la cornisa fata de limita nord

-minim 3,0 m fata de limita vest (imprejmuirea zonei sportive)

Executarea cladirii cu demisol este optionala, in cazul executarii demisolului cladirea nu va depasi inaltimea la cornisa reglementata in prezentul studiu urbanistic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la proprietati, se realizeaza de pe drum public str. Oituz

Prin mobilarea urbanistica se propune : alee carosabila pe partea estica, cu parcare supraterane adiacente Aleile de incinta pot fi deschise domeniului public sau securizare cu bariera.

7.2. Accesul la parcarile supraterane se face din partea de sud din strada Oituz. In incinta se va precedea zona de intoarcere a autoturismelor.

7.3. Distanta de la accesul in tronsonul 2 pana la strada domeniului public este relativ mica, accesul autoutilitarelor de salubritate nu este necesara, punctul gospodareasc fiind situat in zona de acce in incinta

7.4. Daca la demisolul corpului 1 se propune spatiu comercial se vor asigura un minim de parcare destinate spatiului comercial, iar aprovizionarea se face pe aleea carosabila, propusa in partea sudica. Acest spatiu comercial va fi in regim de magazin de cartier in cadrul ansamblului de bolcuri.

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

7.6 Pentru accesul la blocurile de locuinte se va realiza un trotuar de min. 1,45 m latime.

8.Reguli cu privire la echiperea edilitara

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

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

9.1. Parcelele sunt existente cadastrate si au o forma dreptunghiulara

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

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

10.2. Pe latura estica si nordica langa imprejmuire se va realiza o fasie verde cu plantatii de arbusi tip tuia cu h maxim de 2,5 m pentru perdea verde de protectie, iar pe latura vestica se pot planta arbori cu coroana de max R=2 m (tuia columnara) la distanta cosiderabila pentru a nu umbrii spatiile de la demisol. (D=cca 5m)

10.3. Imprejmuirile sunt existente, se pot reabilita sau repara repectandu-se reglementatile la nivel de municipiu. In partea de sud nu se va executa imprejmuire.

10.4. 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 cuprinde :

Nr	DENUMIREA	Supraf. mp	Procent %	Din care:	Supraf mp	%	INDICI URBANISTICI
Z1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	2796	95,6	Cladiri	752,17	27,0	POT max:30 % CUT max:2,0 H c:+15,85 et.4 H c:+18,56 et.5r
				Alei caros, platforme, parcar	1268,0	45,3	
				Spatii verzi	559,2	20,0	
				Dale inebate (ZV50%)	224,0	8,0	
				Trotuare	204,63	7,28	
Z2	ZONA CIRCULATIE	129	4,16	Parcari	87,5	77,8	Nu e cazul
				Trotuare	21,5	16,7	
				Spatii verzi	20	15,5	

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

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: comert , prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la demisolul si parterul cladirilor, amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, depozitare, ateliere, sapalatorii auto.

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 129 mp

-functinea dominanta : circulatie

-functiuni complementare: spatii verzi

- 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:

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

Limita alinierii –aliniera frontului construit este determinata de mobilarea propusa, respectiv retragere de 21,5 m fata de axul str. Oituz. Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate este de preferat sa se pastreze 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, inscrista 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, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica si tabla faltuita.

BILANT TERITORIAL / Zona locuinte colective si functiuni complementare

Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de inaltime : 7 niveluri : D+P+4+5_{retras}
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 2,0
- H max cornisa D+P+4:+15,85 m fata de CTA
- H max cornisa D+P+5_{retras} : +18,56 m fata de CTA

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 deschis domeniului public, fara imprejmuire la sud. Accesul in incinta se poate securiza cu bariera.
 - Aleia carosabila propusa in partea estica va avea latime de 5,5 m cu parcare adiacente pentru autoturisme.
 - Trotuarul de acces la locuinte va avea latimea de 1,45 m
 - 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 51 de locuri de parcare.
 - se va asigura ninim 20% spatii verzi. Parcarile se vor executa cu dale iniebate asigurand 50% zona verde din suprafata parcarilor (8% raportat la suprafata terenului)
 - 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, parcare adiacente si 2 trotuare contrapuse.
 - Categoria alei propuse in incinta: 1 banda de circulatie cu latimea de 5,5 m cu zona de intoarcere, trotuar cu latimea de 1,45 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.

