

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ – Modificare subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate, in zona mixta (in vederea schimbarii partiale de destinatie din atelier de intretinere in spatii de cazare muncitori)

AMPLASAMENT: Munic. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr.1, 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:

Pe terenul prevazut pentru construirea de functiuni mixte se va respecta alinierea si retragerile fata de limitele laterale si posterioare prevazuta prin P.U.Z.

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: prestari servicii (ateliere, spalatorii auto) comert, birouri, Functiunile complementare: cazare muncitori, camere pentru odihna conducatori auto, locuinte de serviciu, platforme betonate, parcare auto, spatii verzi, depozitare legume-fructe.

4.2. 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.

4.3. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi plantate sau inierbate.

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

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,

Limita retagerilor laterale si posterioare

Limita retragere posterioara est- min. 2,5 m determinate de cladirile existente

Limita retragere fata de vecini:

-min 4,0 m fata de parcela SV -cad 55939

-min 2,0 m fata de parcela NE -cad 55940

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus , dar respectandu-se distantele minime privind gradul de rezistenta la foc si reglementarile codului civil pentru fiecare cladire in parte.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Prin mobilarea urbanistica se propune : alei carosabile ce deservesc activitatile din cladirile propuse, parcuri supraterane de incinta, spatii verzi in special pe latura sud vest spre zona de locuinte individuale ale strazii Tarnavelor.

7.2. Accesul la parcarile supraterane se face din strada N Titulescu prin alei carosabile si platforme betonate.

7.3. Nu este obligatoriu accesul autoutilitarelor de salubritate in incinta, punctul gospodaresc fiind amplasat in zona accesului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea 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 poligonala.

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

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

10.2.Pe latura sud-vestica 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, spre zona de locuinte individuale.

10.3.Imprejmuirile sunt existente, se pot reabilita sau repara repectandu-se reglementatile la nivel de municipiu.

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. va avea destinatia de Zona mixta

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

S construita -max. 2636 mp (40%)

S platforme, alei, parcuri-2636 mp (40%)

S spatii verzi-min.1319 mp (20%)

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona mixta

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

Funcțiunea dominantă- prestări servicii (ateliere, spalatorii auto) comerț, birouri,

Funcțiunile complementare: cazare muncitori, camere pentru odihna conducători auto, locuințe de serviciu, platforme betonate, parcuri auto, spații verzi, depozitare legume-fructe.

Funcțiuni interzise: depozite de mari dimensiuni, locuințe colective, depozitare de deseuri, anexe gospodărești de mari dimensiuni.

- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z. și a regulamentului de construire.

- Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:

Aliniamentul este considerat limita de separare între domeniul public și domeniul privat-este existent și nu se modifică.

Limita alinierii

Limita alinierii la str.N.Titulescu (determinată de clădiri existente)

-8,65 m față de axul străzii respectiv 3,25 m față de aliniament (cad.55940)

-minim 6,0 m față de aliniament (cad.55939)

-12,0 m față de aliniament la nord

Limita alinierii la str.Tarnavelor

- minim 6,0 m față de aliniament, respective 20-29,5 m din axul drumului,

- Aspectul exterior al construcțiilor: construcțiile vor avea o arhitectură simplă, acoperis tip terasă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fatadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fără folosirea azbocimentului.

BILANT TERITORIAL / Zona mixta

Indicatori urbanistici:

-procentul de ocupare a terenului - P.O.T. propus = 40 %

-coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T. propus = 1,2

-regim de înălțime : max P+2

-înălțimea la cornișă : +12,0 m

13. Cai de comunicare

13.1.Funcțiunea dominantă: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

- Circulația majoră în zona este asigurată prin str. N. Titulescu. Accesul din str. N Titulescu la zona funcțională propusă se va moderniza. În incintă se amenajează alei carosabile, platforme și parcuri pentru autoturisme și utilitățile din dotare.

- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

- Parcarile se vor amenaja în interiorul parcelelor și se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

- Se va asigura minim 20% spații verzi.

13.3. Condiții de amplasare

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea, construcțiilor, instalațiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent: III cu 2 benzi de circulație, 1 trotuar și zona verde contrapusa.

- Aspectul exterior al străzii: carosabilul cu îmbrăcăminte de asfalt

- Modernizarea străzilor cu covor asfaltic, trotuare dalate și zone verzi adiacente se face după finalizarea lucrărilor de bransare a clădirilor.

Intocmit : Arh. Zamblau R.

