

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 ,
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 HGR nr.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 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 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 executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atenție sporită colectării apelor din jurul clădirilor și dirijarea lor spre zonele verzi, clădirile vor avea trotuare etanșe în jurul construcției și alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Construcțiile se vor realiza cu fundații continue sau izolate și săpăturile se vor executa cu epuizante sau sprijiniri, dacă acestea o impun pentru a se evita unele surpari ale săpăturilor pentru fundații.

5.5. Se va da o atenție sporită privind calalizarea spațiilor de la demisol (pompe, clapete de sens, dacă se impun)

6. Reguli de amplasare și rețageri minime obligatorii :

6.1 Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei, respectând retragerile față de vecinătăți impuse prin prezentul regulament,

Retrageri –minim 13,77 față de limita est (23,61 m față de locuințe) > de ½ din înălțimea la cornișa impusă prin studiul de însorire.

-minim ½ din înălțimea la cornișa față de limita nord

-minim ½ din înălțimea la cornișa față de limita vest a imobilului din str. Oituz nr.1A

-minim 3,0 m față de limita vest (împrejmuirea zonei sportive)

Executarea clădirii cu demisol în loc de subsol, nu va depăși înălțimea la cornișa impusă în PUZ-ul inițial. Înălțimea la cornișa reglementată este de +16,45 m față de CTN

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la proprietăți, se realizează de pe drum public str. Oituz

Prin mobilarea urbanistică se propune : alei carosabile pe partea estică, cu parcuri supraterane adiacente Aleile de incintă pot fi deschise domeniului public sau securizate cu bariera.

7.2. Accesul la parcarile supraterane se face din partea de sud din strada Oituz. În incintă se va prevedea zona de întoarcere a autoturismelor.

7.3. Distanța de la accesul în tronsonul 2 până la strada domeniului public este relativ mică, accesul autoutilitarelor de salubritate nu este necesară, punctul gospodăresc fiind situat în zona de acces în incintă

7.4. Dacă la demisolul corpului 1 se propune spațiu comercial se vor asigura un minim de parcuri destinate spațiului comercial, iar aprovizionarea se face pe alea carosabilă, propusă în partea sudică. Acest spațiu comercial va fi în regim de magazin de cartier în cadrul ansamblului de blocuri.

7.5 Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, alea carosabilă va avea o lățime de minim 5 m.

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

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

9.1. Parcelele sunt existente cadastrate și au o formă dreptunghiulară

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1.Terenurile neutilizate pentru construcții, circulația pietonală, carosabilă sau parcuri pentru autoturisme vor fi utilizate ca spații verzi plantate cu arbori, arbuști, loc de joacă 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 perdeea 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	Procen %	Din care:	Supraf mp	%	INDICI URBANISTICI
Z1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	2796	95,6	Cladiri	759,07	27,1	POT max:30 % CUT max:1,75 H c:+16,45 fata de CTN
				Alei caros, platforme, parcar	1268,0	45,3	
				Spatii verzi	559,2	20,0	
				Dale iniebate (ZV50%)	224,0	8,0	
				Trotuare	197,73	7,18	
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 cladirilor, amenajarile aferente alei, parcare, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, depozite de orice fel, 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, 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.

BILANT TERITORIAL / Zona locuinte colective si functiuni complementare

Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de inaltime : 6 niveluri : D+P+4
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,75
- H max cornisa D+P+4: +16,45 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 va moderniza, se va crea 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 50 de locuri de parcare la un nr de 64 apartamente, respectandu-se regulamentul general de urbanism.

- 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.

