

## **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 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 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 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 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 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 calalizarea spatiilor de la demisol (pompe, clapete de sens, daca se impun)

5.6. 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 retrageri minime obligatorii :**

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

6.2. **Retrageri** –minim 13,76 fata de limita est ( 23,62 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 ½ din inaltimea la cornisa fata de limita proprietatii din str. Liliacului nr. 1A

Pentru realizarea acestui deziderat corpul C1 se va executa cu etaj 4 retras spre strada Oituz si spre limita proprietatii din str. Liliacului nr. 1A

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

6.3. Executarea cladirii cu demisol in loc de subsol, nu va depasi inaltimea la cornisa impusa in PUZ-ul initial. Inaltimea reglementata la cornisa este de +16,45 m fata de CTN

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

Prin mobilarea urbanistica se propune : alee carosabila pe partea estica, cu parcarisupraterane adiacente. Aleile de incinta si parcarile vor fi securizate cu bariera.

7.2. Accesul la parcarile supraterane se face din partea de sud din strada Oituz. Deoarece in incinta vor fi parcate numai autoturismele locatarilor iar aleea are latimea de 5,8 m, nu este obligatoriu spatiu de manevra si intoarcere, intoarcerea autoturismelor putandu-se realiza in gabaritul strazii.

7.3. Distanța 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 acces in incinta

7.4. Daca la demisolul corpului 1 se propune spatiu comercial parcarile propuse la intrare in incinta pot deservii in timpul zilei spatiul comercial, spatiul comercial avand suprafata mica (sub 100 mp) aprovizionarea se poate face prin zona de acces in afara orelor de program al clientilor. 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. 1,40 m latime.

## **8.Reguli cu privire la echiparea 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 retea 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 retea propusa.

### **8.3. INSTALATIA DE GAZ:**

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din retea publica a strazii. Reteaua existenta care alimentea zona se va extinde pana la fiecare cladire prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte 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 retea de hidranti stradali necesara tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte 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 retea 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 peste alte 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. Se va da o atentie deosebita la canalizarea demisolului acesta fiind ingropat cca 1,2 m fata de cota terenului natural*

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

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

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

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 arbusti cu H maxin de 3 m si coroana de maxin 2 m in diametru, la distanta cosiderabila intre ei 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, iar pentru accesul in incinta se monteaza o bariera securizata.

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 si zona adiacenta de 129 mp

##### ZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf. mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
Z1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	2796	100	Cladiri	804,82	28,80	POT max:30 % CUT max:1,75 H c:+16,45 fata de CTN
				Alei caros, platforme, parcare	1226,25	43,86	
				Spatii verzi	559,2	20,00	
				Dale iniebate (ZV50%)	224	8,00	
				Trotuare	197,73	7,07	
				Punct gospodaresc	8,00	0,27	
Z2	ZONA CIRCULATIE	129	100	Parcari	87,5	77,8	Nu e cazul
				Trotuare	26	19,4	
				Spatii verzi	15,5	2,8	

### 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, garaje, sapalatorii auto.

**ZONA DE CIRCULATIE** cu suprafata de 129 mp

-functinea dominanta : circulatie pentru acces

-functiuni complementare: parcare, 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:

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

**Limita alinierii** –aliniera frontului construit este determinata prin mobilarea propusa , respectiv retragere de minim 16,00 m fata de axul str. Oituz, respectiv retragere de 5,4-5,8 m fata de aliniament. 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, inscisa 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**

Indicatori urbanistici:

- H max : Corp C1-D+P+4R ; Corp C2-D+P+4
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,75
- H max cornisa : +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, fara imprejmuire la sud, incinta fiind prevazuta cu bariera securizata la intare.
- Aleia carosabila propusa in partea estica va avea latime de 5,8 m cu parcuri adiacente pentru autoturisme. Deoarece in incinta vor fi parcate numai autoturismele locatarilor iar aleea avand latimea de 5,8 m, nu este obligatoriu spatiu de manevra si intoarcere, intoarcerea autoturismelor putandu-se realiza in gabaritul strazii.
- Trotuarul de acces la locuinte va avea latimea de 1,40 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 52 de locuri de parcare la un nr de 64 apartamente, (reprezentand 81%)
- Se va asigura minim 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, parcuri adiacente si 2 trotuare contrapuse.
- Categoria alei propuse in incinta: IV-1 carosabil cu latimea de 5,8 m asigurand 2 benzi de 2,90 m cu parcuri adiacente si trotuar cu latimea de 1,40 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.

