

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ- DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M)

Amplasament: Mun. Campia Turzii, str. Nicolae Titulescu, nr. 2C, 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) schimbarea UTR din zona Institutii si servicii publice in Zona mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective.
- b) Schimbarra de destinatie a caminelor de nefamilisti in blocuri de locuinte colective.
- c) 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 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 : comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme, 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 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 expertizarea cladirilor care vor fi supraetajate.

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

-min 9,15 m fata de limita nord-est

-min 15,0 m fata de limita nord-vest

6.3. Executarea cladirilor in regim de inaltime P+4 +M 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. N. Titulescu si str. Tarnavelor

7.2. In incinta se propune o alee carosabila cu acces din str. N. Titulescu si iesire in strada Tarnavelor cu sens unic si parcare adiacente. Din strada Tarnavelor se propune o alee cu 2 sensuri pana la spatiul comercial propus si care va deservi si punctul gospodaresc. Aleile de incinta vor avea cate un trotuar adiacent cu latimea minima de 1,3 m

7.3. Punctul gospodaresc va fi amplasat imediat la intrarea din str. Tarnavelor, se va imprejmui, va avea platforma impermeabila cu guri de scurgere racordata la canalizare.

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

7.4. Adiacent aleii propuse cu sens unic pe partea nord-estica cu latimea de 3,5 m se amenajeaza zona de parcare cu 22 locuri de parcare pentru autoturisme, pe partea sud estica se amenajeaza zona de parcare cu 10 locuri, pe partea nord-vestica se amenajeaza zona de parcare cu 13 locuri. In interiorul parcelei se propun alei cu latimea de 5,5 m si parcare adiacente de 27 locuri. In partea de sud-vest se amenajeaza o zona cu parcare ce deserveste spatiul comercial propus la parterul cladirii.

7.4. Zonele de parcare pentru autoturisme, sunt amplasate la distanta de minim 5,0 m, fata de ferestrele camerelor de locuit, 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, respectiv 3,5 m. Autospeciala pentru salubritate are acces numai pana la punctul gospodaresc amenajat in partea de sud-vest a terenului studiat.

7.6 Pentru accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, alea carosabila va avea o latime de minim 3,5 m, sens unic cu intrare din str. N. Titulescu si iesire din str. Tarnavelor.

7.7 Pentru accesul la blocurile de locuinte se vor realiza un trotuar de 1,8 m si 1,3 latime. Intrarea in cladire se face la nivelul trotuarului, cu 1, 2 trepte, se va asigura si o zona cu rampa pentru persoanele cu handicap.

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 reseaua existenta a strazii N Titulescu si Tarnavelor.

Iluminatul public se propune cu stalpi metalici cu corpuri de iluminat tip LED.

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

8.3. INSTALATIA DE GAZ:

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din reseaua publica a strazii. Reteaua existenta care alimenteaza 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 reseaua 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 reseaua de canalizare existenta a str. N. Titulescu si str, Tarnavelor. 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 trapezoidala.

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.Toate zonele de parcare se vor borda cu gard viu cu inaltimea de maxim 1,2 m sau gard viu realizat prin plantatii de tuia pitica creind o perdea verde cu inaltimea de max 2,0 m

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

10.4. Pe zona verde situata intre cladirile propuse/existente se vor amenaja locuri de joaca pentru copii.

10.5. Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism, privind spațiile plantate: Se va planta: minim 1 arbore / 100 mp gazon; minim 1 arbore / 4 locuri de parcare, gard viu în jurul parcarilor”

10.6. Imprejuririle sunt existente, se vor reabilita sau repara repectandu-se reglementatile la nivel de municipiu. Toate imprejuririle 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. va fi incadrat in unitatea de referinta ZONA MIXTA

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona mixta va avea functiunea dominanta de **locuinte colective si**

functiuni complementare : comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesii

liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei,

pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

SUBZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
	LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	7400	100	Constructii	2220	30,00	POT max:30 % CUT max:1,8 H c:+14,70 fata de CTN
				Alei, parcare, trotuare	3160	42,70	
				Punct gospodaresc	41,50	0,56	
				Zone verzi	1978,5	26,74	

12. Zona mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. N. Titulescu-Tarnavelor cu suprafata de 7400 mp

-functiunea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesii liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme

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

ZONA ADIACENTA

-functiunea dominanta : circulatie publica (strazi, trotuare, 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

-retragere min. 10,80 m fata de aliniament str. N. Titulescu

-retragere min. 3,0 m fata de aliniament str. Tarnavelor

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 insoirea 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 mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective si functiuni complementare

- Regim de inaltime :max P+4+M (6 niveluri)
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,8
- 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. N. Titulescu si str, Tarnavelor.

-Terenul in incinta se va sistematiza prin terasamente in asa fel ca accesul in incinta sa se faca la nivelul trotuarului existent.

-Aleia carosabila propusa in partea nord-estica cu sens unic va avea latime de 3,5 m cu zona de 22 parcari adiacente pentru autoturisme, pe partea sud estica se amenajeaza zona de parcare cu 10 locuri, pe partea nord-vestica se amenajeaza zona de parcare cu 13 locuri. In interiorul parcelei se propun alei cu latimea de 5,5 m si parcari adiacente de 27 locuri. In partea de sud-vest se amenajeaza o zona cu parcari ce deserveste spatiul comercial propus la parterul cladirii.

- Zonele de parcare se executa respectandu-se OMS 119/2014, cu modificarile ulterioare

-Trotuarele de vor avea latimea de 1,80 m, 1,50 m, respectiv 1,30m

- Circulatia in incinta va fi reglementata la max 20 Km/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 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. N. Titulescu si Tarnavelor: III cu o 2 benzi de circulatie si trotuare adiacente.

-Categoria alei propuse in incinta: IV- cu latimea de 5,50 m asigurand 2 benzi de 2,75 m si 3,5 m (sens unic) parcari adiacente si trotuare cu latimea de 1,80 m, 1,5 m, 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.

