

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

CF nr. 58614, 60069, 60070, 58616 și 62254, loc. Gheorghieni,
com. Felacu, jud. Cluj

L - ZONĂ CU FUNCȚIUNE PREPONDERENTĂ DE LOCUIRE

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

L - ZONĂ CU FUNCȚIUNE PREPONDERENTĂ DE LOCUIRE

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

LMPRb - SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL, CU CONDIȚII NORMALE DE FUNDARE

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

- Zonă preponderent rezidențială, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la maxim două construcții cu funcțiunea de locuire și anexele aferente.
- Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii, precum activități productive de tip mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare, cât și infrastructura tehnico-edilitară de pe domeniul public necesară funcționării acestora.
- LMPRb - SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL, CU CONDIȚII NORMALE DE FUNDARE

Locuirea descrisă prin locuințe unifamiliale de tip rural este funcțiunea predominantă acestei subzone. Situația actuală arată existența anexelor gospodărești și a grădinilor cultivate pentru producție agricolă.

ARTICOLUL 1 - CONDIȚIONĂRI GENERALE

Pentru toată zona și subzonele

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații ale drumurilor publice, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementării în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Nu sunt admise derogări de la prezentul regulament. Reglementările diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 2 – SERVICIUL

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru
- Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa de reglementări și proprietatea asupra terenurilor.

SECȚIUNEA 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI PERMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele gospodărești ale acestora (garașii, filigoriile, împrejuririle, piscine, platforme carosabile și pietonale), extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism – pentru parcelele de **minim 1000 mp** și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie
 - se permite construirea a 2 locuințe unifamiliale pe o parcelă dacă suprafața parcelei este de **minim 2000 mp**
- Locuințe semicolective de tip cuplat, cu maxim două unități locative pe parcelă și anexele acestora: garașii, filigoriile, împrejuririle, piscine, platforme carosabile și pietonale - pentru parcele cu suprafața de **minim 1500 mp**.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public, montarea panourilor fotovoltaice.

ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni permise cu condiționări
 - Construcții comerciale - comerț cu amănuntul, servicii dimensionate la nivel de atelier
 - Construcții de agrement - locuri de joacă pentru copii
 - Construcții de turism - pensiuni turistice, pensiuni agroturistice
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători - producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții, manufacturi, etc.
- Funcțiunile de mai sus trebuie să respecte următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250 mp
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei, vizibil din domeniul public, pentru depozitare sau producție
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la punctul 2.1 și 2.2 vor fi condiționate de avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUD)

ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care creează disconfort prin traficul generat
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la punctele 2.1 și 2.2
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române

SECTIUNEA 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelelor va fi mai mare sau egală cu 1000 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă, iar 2000 mp pentru o gospodărie cu două unități locative
- au acces dintr-un drum public sau privat

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela 1:
retragere față de aliniament (est): 5.00 m
- Parcela 2:
retragere față de aliniament drumul privat (nord): 3.00 m
- Construcțiile se vor amplasa perpendicular sau paralel cu aliniamentul

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Parcela 1:
retragere față de limitele laterale și posterioare (nord, sud, vest): minim 5.00 m
- Parcela 2:
retragere față de limitele laterale (vest și est): minim 8.00 m (5.00 m zona de întoarcere + 3.00 m retragere)
retragere față de limita posterioară (sud): minim 5.00 m

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare
- Nu se admite construirea a mai mult de doua locuinte pe aceeași parcelă.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația auto și pietonală.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Accesurile și amenajările din incinta vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Se recomandă ca parcările pentru vizitatori să fie prevăzute la sol.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare autoturism și unul de bicicletă pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, iar pentru cele mai mari, câte două locuri de parcare pentru autoturisme și două locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare pentru autoturisme și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100 mp suprafață desfășurată în cazul construcțiilor cu funcțiunea de activități productive mici întreprinzători
- Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime admis este:

- Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
- Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

- Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu despreciază aspectul general al zonei. Autoritatea publică are dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în situația în care se propun lucrări care prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, tipul de învelitoare, paleta cromatică - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și a vegetației. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și a debleurilor, a rampelor și a scărilor și a zidurilor de sprijin

VOLUMETRIA

- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.

ACOPERIȘURILE

- **Acoperișurile** vor avea formă simplă, de tip șarpantă din lemn cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Panta acoperișurilor va fi între 30-50 grade la clădirile principale, cu excepția lucarnelor, excepție făcând propunerile care au aviz CTATU emis de Consiliul Județean Cluj.
- Se acceptă acoperișuri de **tip terasă** cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
- **Învelitoarea** poate fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâlfuită.
- Se interzice realizarea **învelitorilor** din țiglă metalică, tablă, azbociment sau materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de culorile naturale. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice: albastru, verde, roșu, etc.

- Streașina va avea pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă.
- Se recomandă instalarea de panouri fotovoltaice și solare pe acoperiș.

FĂTADELE

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acestuia. Toate fațadele construcțiilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală, ținând cont de raportul plin-gol și utilizând palete cromatice armonioase și a materialelor similare.
- Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Materialele** utilizate pe fațade vor fi specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj piatră specifică zonei.
- **Materialele de finisaje** utilizate atât la construcții, cât și la anexe **interzise** sunt următoarele - balustrade din inox, placări cu materiale lucioase, baluștri din beton sau piatră, materiale care conțin azbest, poliester, tencuieli decorative de tip mozaic sau similipiatră, plăci ceramice, PVC, policarbonat.
- **Cromatica** utilizată va fi din culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, se recomandă utilizarea pigmentilor naturali. Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, roșu, albastru, galben, verde) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau a peisajului. Se interzice aplicarea vopselelor pe fațade într-o manieră nespecifică (în diagonală, alternare de culori, etc).
- Materialele precum piatra sau cărămida, lăsate aparent, nu vor fi vopsite, se admite doar văruirea în alb sau culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei și cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Tâmplăria** utilizată la uși și ferestre va fi predomnant din lemn tratat, se admite și utilizarea tâmplăriei metalice. Culorile admise pentru tâmplării sunt: natur,, alb, maro, gri, negru. Nu se admit tâmplării din PVC. Feroneria lor va avea culori discrete, nestrălucitoare, se interzice utilizarea inoxului sau a metalelor lucioase. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot utiliza obloane din lemn sau metalice, respectând paletele de culori mai sus menționate. Formele ferestrelor vor fi rectangulare, se interzice utilizarea formelor atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc)

RECLAME / FIRME / INSCRIȚII

- Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate. Acestea se vor amplasa cu respectarea unei înălțimi utile de trecere pietonală de minim 2,2 m, pe spațiul public.
- **Materialele** recomandate sunt bronz, alamă, sticlă, lemn. Dimensiunile panourilor se vor încadra în dimensiunile de 1,2 x 0,6 m și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Zona se recomandă să fie echipată edilitar complet, toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitate publice existente. Se interzice conducerea apelor spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizate vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a caburilor de orice fel (electrice, telefonice, televiziune, etc)
- În cazul în care nu există rețea publică de apă/canal, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă racordarea la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică sau în lipsa

unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.

- Se recomandă utilizarea bazinelor subterane pentru stocarea apelor pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, televiziune, se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Toate rețelele edilitare vor fi realizate concomitent sau anterior obținerii autorizației de construire.
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, cu acces atât din spațiul public, cât și din interiorul parcelei.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație joasă
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 4 pomi / gospodărie. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se va asigura pantă pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții, concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș cu rol de drenaj în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și pentru a preveni apariția igrasiei

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea terenurilor se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc), în concordanță cu aspectul exterior al construcțiilor. Înălțimea medie recomandată este de 1,60 m și se recomandă dublarea acestora de vegetație sau garduri vii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc) sau de tabla ondulată sau azbest.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii, cu condiția să fie cuprinsă în interiorul parcelei.
- Împrejmuirea pe spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor, fără a depăși limita de proprietate.
- Împrejmuirea tuturor parcelelor se va face cu o retragere de 5 m de la aliniamentul stradal, în dreptul casei.

SECTIUNEA 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17- POT și CUT maxim

- POT MAXIM

POT maxim - 30%

CUT MAXIM

CUT maxim - 0,4

Nu intră în calcul spațiile tehnice și de depozitare, amplasate la subsol sau demisol.

ARTICOLUL 18 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ.

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

- Zonă destinată drumurilor și a căilor de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor și infrastructură tehnico-edilitară (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, etc)
- Zona drumurilor publice este compusă din ampriză, zone de siguranță și zone de protecție. Fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, trotuarele, piste pentru cicliști locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației.

ARTICOLUL 1 - CONDIȚIONĂRI GENERALE

Pentru toată zona și subzonele

- Realizarea lucrărilor în zona drumurilor se va face coordonat cu administratorii rețelelor edilitare și cu administrația publică în vederea realizării în comun a lucrărilor. Se vor realiza toate lucrările subterane înaintea executării drumurilor
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații ale drumurilor publice, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementării în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Nu sunt admise derogări de la prezentul regulament. Reglementările diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

SECȚIUNEA 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI PERMISE

- Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră
- Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- Rigole
- Rețele edilitare și brașamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații sau construcții de acest tip

- Spații verzi
- Accesuri spre parcele riverane
- Stații de transport în comun
- Mobilier urban

ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la punctele 2.1 și 2.2.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriza și în zonele de siguranță.

SECȚIUNEA 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

ARTICOLUL 8- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

ARTICOLUL 9- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

ARTICOLUL 10- CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE

Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 12- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 3 m.

ARTICOLUL 13- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Mobilierul urban(stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, etc)
- Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice de tip plastic, membrane bituminoase, PVC
- Principalele căi de circulație rutieră vor avea îmbrăcămintea de asfalt.
- Străzile și ulițele secundare pot fi pietruite
- Rigolele de scurgere a apelor pluviale vor fi înierbate sau metalice
- Trotuarele vor fi asfaltate sau din pavaș prefabricat

ARTICOLUL 14- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră se vor amplasa elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune
- Se recomandă utilizarea bazinelor subterane pentru stocarea apelor pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, televiziune, se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Toate rețelele edilitare vor fi realizate concomitent sau anterior obținerii autorizației de construire.
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, cu acces atât din spațiul public, cât și din interiorul parcelei.

ARTICOLUL 15- SPAȚII VERZI

- Spațiile verzi vor fi amplasate în proximitatea căilor de circulației pietonale.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA 4 - COEFICIENȚI MAXIMALI DE UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 POT și CUT maxim

4.1. - POT MAXIM

POT maxim - 10%

4.2. - CUT MAXIM

CUT maxim = 0.10

ARTICOLUL 18 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ.

Intocmit,

Urb. Corina Moldovan

Arh. George Cenan