CSC Construction SRL
Cluj-Napoca, Universitatii 3/27
tel. 0726 381813
22086941, J12/3085/2007
contact@csc-construction.ro

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR LMPR* - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Csilla C. VASS arhitect

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent ELABORARE P.U.Z PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE; OPERATIUNI NOTARIALE

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei Elaborare PUZ pentru construire locuinte familiale, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si brasamente, operatiuni notariale in Consiliul Local Feleacu.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Elaborare PUZ pentru construire locuinte familiale, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si brasamente, operatiuni notariale. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Feleacu.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

1.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991 - republicata - privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Feleacu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III - Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate Teritoriala de Referinta propusa:
UTR LMPR* subzona de locuinte si functiuni complementare

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
AVIZ Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

III.1. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE:

Orice utilizari care nu sunt specificate la punectele 1 si 2.

III.2. SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada/drum;
- sa aiba front de min 12,00 m;
- adancimea parcelei mai mare sau egala cu latimea (front la strada), cu exceptia lotului 1.
- suprafata minima sa fie de 700,00 mp

Parcelarul propus cuprinde 5 loturi construibile cu suprafata de 700 mp.
Nu se admit operatiuni de divizare a parcelelor.
Se admit operatiuni de comasare a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasare fata de aliniament: retragere minimum 5,00 m;
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale - jumatate din inaltimea la streasina/ atic dar minimum 3,00 m;
Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare- jumatate din inaltimea stresina/ atic dar minimum 6,00 m.
Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
Este interzisa amplasarea adaposturilor pentru animale spre strada.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin ~~de 6,00 m.~~

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Toate parcelele propuse vor avea accese individuale auto si pietonale de minimum 3,00 metri latime. In incinta se vor amenaja locuri de parcare conform legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere: **2 locuri parcare / unitate locativa.**

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): doua locuri de parcare.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru vizitatori , adiacente drumului de acce, in proportie de 1 loc/ 5 locuinte unifamiliale cu tot propriu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz nr. 313 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi demisol+parter+1 etaj (D+P+1E) sau parter+etaj+mansarda (P+E+M.)

Regimul maxim de inaltime al anexelor gospodaresti este parter (P).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornisa superioara in punctul cel mai inalt nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata la coama acoperisului in punctul cel mai inalt nu va depasi 9,0 m.

In cazul cladirilor alipite, cu acelasi regim de inaltime, se va pastra aceeasi inaltime la streasina, la coama acoperisului si aceeasi panta a acoperisului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului — tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 75 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Pentru pastrarea aspectului caracteristic al localitatii se instituie urmatoarele interdictii:

a) executia sarpantei in plan orizontal tip terasa, cu exceptia celor inierbate;

a) folosirea tablei ondulate zincate (imitatie de tigla); se accepta tabla faltuita la invelitoarea acoperisurilor tip sarpanta a locuintelor si anexelor gospodaresti;

b) folosirea azbocimentului ondulat,gresiei, faiantei la invelitori;

c) folosirea placajelor din placi ceramice la fatadele locuintelor, anexelor gospodaresti si altor constructii.

d) folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

Fatadele cladirilor se vor intretine regulat, zugravindu-se cel putin 1 data la doi ani (dupa caz).

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Constructia infrastructurii- drumul de incinta, parcari, retele edilitare - se vor executa pe cheltuiala investitorului. Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde posibilitatea bransarii functiunii propuse la retelele stradale in functie de necesitati si conform avizelor gestionarilor acestora. Racordarea la retelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 30% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Inspre limitele de proprietate se vor amenaja aliniamente de vegetatie, simple sau duble, cu rol de protectie.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de maximum 2,20 m, din

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 313 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

care un soclu de 0,60 m.

Gardurile de pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si vor avea inaltimea de maximum 2,20 metri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

III.2. SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

UTR PPP* - ZONA VERDE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona are urmatoarele functiuni dominante :
- protectie a unor elemente naturale;
- recreere si activitati sportive.

Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin P.U.Z.

Majoritatea spatiilor din aceasta categorie sunt parte a sistemului de spatii publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordata de o maniera integrata si se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea functionalitatii si imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale / velo si a infrastructurii specifice, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice ale localitatii.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

(c) plantatii inalte, medii si joase;
(d) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
(c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;

(e) lucrari si amenajari hidrotehnice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELEI

In zonele constituite se conserva de regula structura cadastrala existenta.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ 26
Aviz Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reteaua publica.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme. Se va urmari in mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.

Spatiile verzi publice vor cuprinde vegetatie joasa, medie si inalta, urmarindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 314 din 06.11.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

14. IMPREJMUIRI

Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrala a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 m.

SECTIUNEA 4. POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,00

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 73 din 02.05.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Csilla C. VASS
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Intocmit. arh.urb. Vass Csilla