



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iarfoisrl@gmail.com

VOLUMUL 2 _____

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru comuna Feleacu și a regulamentului aferent neaducând modificări majore acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a comunei Feleacu și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru comuna Feleacu, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

Art. 2. Baza legală

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate.

Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 , Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996

Art. 3. Domeniul de aplicare

1. Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul, devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.
2. Prezentul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ. Zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul de înălțime fiind D+P+1E .

Art. 4 Corelări cu alte documentații

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Comuna Feleacu și regulamentul Local de urbanism, fără a le aduce modificări majore, (stabilire de zonă funcțională, întindere, etc.).

detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc. 1/1000 .

Proiect nr. 378 faza PUZ, beneficiar **BALEA ADRIAN SIMION**, aprobat cu
nr.....

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
AVIZ	
Aviz Nr. 143	din 08.08.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iarfoisrl@gmail.com

Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Comuna Feleacu și ale R.L.U. aferent. Pentru suprafața studiată funcțiunile dominante vor fi preluate din LMPR : ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL si a obtinut avizul de oportunitate favorabil nr. 27 din 16.04.2021.

Zona studiata de PUZ = 2.546 mp
S conform extras C.F.= 2.546 mp
S masurata conform CF = 2.517 mp

Art. 6 UTR LMPR. Utilizare funcțională

LMPR - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Art. 7 Utilități admise

Activitatea principala – locuire.

Sunt permise : amplasarea de locuinte permanente; amplasarea de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale; amplasareade locuinte sezoniere sau temporare; amplasarea de monumente comemorative; amplasarea de firme si panouri publicitare; amplasarea de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare; lacasuri de cult; alte functiuni de interes public; cu regim maxim de inaltime D+P+1E sau P+1+M.

Se pot utiliza lucrări noi dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de locuire, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unității de locuire în ansamblu sau al unei singure construcții.

Art.8 Funcțiuni complementare admise cu condiționări

Sunt admise anexe gospodaresti (adaposturi pentru animale), activitati agroturistice cu conditia ca numarul camerelor sa fie de minim 3, cu incadrarea in conditiile avizelor de igiena si sanatate; activitati mestesugaresti si de mica industrie ; activitati comerciale en-detail si de alimentatie publica cu conditia sa nu comercializeze produse toxicesau usor inflamabile; institutii publice si functiuni de interes general.

Autorizațiile de construire pentru construcții noi și pentru modificările la construcțiile existente se vor elibera numai în condițiile existenței unor documentatii tehnice aferente.

Art.9 Utilități interzise

Este interzisa realizarea de imobile de locuinte colective, semicolective si orice alte imobile de locuit cu mai mult de doua unitati locative. Se instituie interdictia definitiva de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune.

Se vor respecta regulamentele fiscale specifice localitatii stabilite prin acte administrative de catre Consiliul local Feleacu.

CONSILIUL LOCAL FELEACU	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 143	08.08.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
ARHITECT SEE	



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iarfoisrl@gmail.com

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 10 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi functionale, parcelele vor avea front la strada de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de minim 15 m pentru cladiri izolate.

Suprafata minima a parcelei va fi de minim 350 mp pentru cladiri cuplate si minim 700 mp pentru cladiri izolate.

Art. 11 Amplasarea clădirilor față de aliniamentul strazii

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie, retragerea minima fiind de 6 m.

Fiecare parcelă va avea acces asigurat la o cale de circulație publică, fie direct, fie prin servitute.

Art. 12 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa/streasina a celei mai inalte dintre ele. $D=H$). Distanța se poate reduce la jumătate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi de locuit sau care impun iluminare naturala. Distanța dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 2,00 m.

Distanța minima fata de limita laterala nordica poate fi de minim 1 m (fara ferestre, exceptie ferestre spatii tehnice, bai cu obturator sau sticla mata) cu conditia ca pe limita laterala opusa sa se pastreze o distanta de minim 4 m.

Distanța minima fata de limita posterioara, limita estica va fi de minim 5 m.

Art. 13 Amplasarea clădirilor una față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădiri noi propuse va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 2,0 m. Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice.

Art. 14 Circulații și accese

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățimea de minim 4,0 m.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Platformele și drumurile vor fi prevăzute cu pante și rigole care să asigure scurgerea apelor pluviale (2%)

Art. 15 Staționarea Autovehicolelor

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzută în interiorul parcelei, spații de circulație și manevre (întoarcere)

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Inaltimea maxima la streasina calculata de la cota $+0.00$ va fi de $9,00$ m

Regimul maxim de inaltime permis este : D+P+1E sau P+1E+M

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 143	08.08.2023
VIZAT ȘI PREȘCHIMBARE	
ARHITECT ȘEF	



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardotsrl@gmail.com

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor (suprafete, forme, dimensiuni)

Construcțiile noi sau extinderile construcțiilor existente este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, respectiv volumetrie, aspect exterior.

Fatadele se vor trata unitar indiferent de numărul proprietarilor; se va putea utiliza tamplăria exterioară din Al/PVC/ lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane/ logii cu condiția să se trateze unitar întreaga fatadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

La realizarea învelitorilor de tip sarpatantă se va folosi țigla ceramică sau tabla faltuită, fără folosirea culorilor stridente, de asemenea sunt interzise tabla ondulată zincată- imitație de țigla, plăcile de azbociment.

Se permite realizarea acoperisurilor de tip terasă cu condiția ca acestea să fie cu acoperis vegetat și/sau captatori solari.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi și reamenajarea celor existente se vor autoriza în condițiile racordării acestora la utilitățile unităților învecinate.

Art. 19 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate. Suprafețele libere neocupate de circulații și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim 20 % spații verzi în proporții variabile.

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor fi împrejmuite la strada cu parapet (de max.1,50 m) din beton, zidărie de cărămidă sau piatră, finisat cu tencuială, plăcări cu piatră naturală/artificială, cărămidă aparentă altele; înălțimea maximă va fi de + 2,20 m față de cota trotuarului.

Între proprietăți împrejmuirea va avea înălțimea de + 2,20 m față de cota terenului amenajat; structura va fi din stalpi metalici, zidărie de cărămidă sau piatră, beton armat finisat, altele; închiderile se vor face cu panouri tip grilaje, tabla perforată sau lemn.

INDICI DE CONTROL:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului	30 %
Art. 22 Procentul maxim de utilizare a terenului	0,6

Art. 23 UTR T – Zonă circulație auto și pietonale

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 24 Utilizări admise

Lucrări și amenajări specifice menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

Lucrări edilitare sau racordurile pentru rețele edilitare.

Art. 25 Utilizări admise

Lucrări și amenajări specifice menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

Lucrări edilitare sau racordurile pentru rețele edilitare.

Art. 26 Utilizări interzise

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță





S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

DISPOZIȚII FINALE

Situații când se pot admite derogări de la regulament :

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic de detaliu și numai în spiritul și limitele Regulamentului Local de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o documentația de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării PUZ și PUD incompatibile cu prezentele prevederi.

Derogările se vor propune și aviza de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor. aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de detaliu, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Întocmit

Arh. Robert Iozsa



Coordonator urbanism

Arh. Stefan Z. Marina



