

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Munic. Campia Turzii, str. George Enescu, nr 65A, 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 ,
explicita 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 HGRnr.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 terenurile prevazute pentru construirea caselor de locuit se va respecta parcelarea existenta prin
P.U.Z. , sau se vor alipi cu alte parcele cu respectarea conditiilor de constructibilitate 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, iar principalii beneficiari, proprietarii terenurilor pot
instraina parcelele 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,
casele vor avea trotuare etanse in jurul constructiei si alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue si sapaturile se vor executa cu epuismenete daca
aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii :

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, izolate, respectand alinierea cu retragere min 5
m fata de aliniament.

Executarea locuintelor cu subsol sau demisol ramane la atitudinea fiecarui beneficiar. Demisolul va fi
considerat nivel

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la proprietati, se realizeaza de pe drum public, str. G. Enescu

7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanta minima de 3,0 m fata cel putin o latura.

7.3. Accesul in curte la toate constructiile se va realiza pe o alee carosabila cu latimea de 4,0 m si alveole de supralargire in dreptul acceselor. Aceste se pot elimina in momentul largirii alei carosabile prin parcelarea terenului din partea de SE

7.4. Pozitia accesului in curte va fi determinata de pozitia parcarilor sau a alei de acces in cazul executarii unui garaj individual in curte.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte.

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

9.1. Parcelele sunt existente cadastrate are o forma regulata.

9.2. Se pot crea alipiri sau reparcelari dar suprafata parcelei sa nu fie mai mica de 300 mp, respectandu-se celelalte conditii impuse prin prezentul regulament, fara intocmirea unui PUZ sau PUD nou.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, pomi fructiferi.

10.2. Imprejuririle se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea constanta de max 2.3 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.

10.3. 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 LFCm3

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

-Zona de locuinte individuale cu suprafata de 3743 mp

-Zona de circulatie cu suprafata de 621 mp

Zona locuinte individuale cu suprafata de 3743 mp cuprinde urmatoarele parcele:

- parcela 1 cu suprafata de 1091 mp (suprafata de 127 mp cedata domeniului public)

- parcela 2 cu suprafata de 884 mp

- parcela 3 cu suprafata de 884 mp

- parcela 4 cu suprafata de 884 mp

Zona de locuinte individuale cuprinde urmatoarele subzone :

-Suprafata construita max 35%- max 1310 mp

-Aleii, parcare 30% 1123 mp

-Spatii verzi, gradina min 35% - min 1310 mp

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

- Functiunea dominanta: locuire cu locuinte unifamiliale de tip urban cu anexe gospodaresti (garaj auto, magazine mici, cotete de pasari sau animale mici) cu exceptia adaposturilor pentru animale mari

- Functiuni complementare: locuinte de serviciu, birouri, spatii verzi, activitati comerciale sau prestari servicii nepouante din punct de vedere al noxelor sau zgomotului si respectandu-se procentul de ocupare al terenului stabilit si OMS 119.

- Functiuni interzise: locuinte colective, constructii zootehnice, anexe gospodaresti tip grajduri pentru animale mari, depozitare si productie de orice fel, parcare destinate masinilor grele.

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Aliniament: Separarea domeniului privat(loturile de casa) de domeniul public sau privat (strada)

Aliniamentul este : limita de proprietate la strada. Pentru pacela cu nr cad 55538 se corectea limita aliniamentului prin cedarea unei suprafețe pentru circulație de 127 mp

Nu se accepta ieșiri ale soclului împrejurării în exterior datorită grosimii acestuia(obligatoriu toți proprietarii să execute soclul gardului cu lățimea constantă)

- Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) este situată cu retragere de 5,0 m față de aliniament.

- Retragerea față de vecinătăți, accese

PARCELA 1: Front la strada 25,53 m S=11091 mp

Limita zonei construibile față de vecini : 1,0 m față de NV ; 3,0 m față de NE ; 5,0 m față de SE

Acces la parcelă :SV

PARCELA 2: Front la strada 34,94 m S=884 mp

Limita zonei construibile față de vecini : 1,0 m față de NV ; 3,0 m față de NE ; 3,0 m față de SV

Acces la parcelă :SE

PARCELA 3 Front la strada 35,14 m S=884 mp

Limita zonei construibile față de vecini : 1,0 m față de NV ; 3,0 m față de NE ; 3,0 m față de SV

Acces la parcelă :SE

PARCELA 4 Front la strada 29,49 m S=884 mp

Limita zonei construibile față de vecini : 1,0 m față de NV ; 3,0 m față de NE ; 3,0 m față de SV, 5,0 m față de SE

Acces la parcelă :SV

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.

- Regimul de înălțime : maxim 3 nivele. Se pot executa locuințe și cu subsol, sau demisol . În cazul clădirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel iar regimul de înălțime max poate fi D+P+M sau D+P+1, dar înălțimea la cornișă să nu depășească 9,0 m față de CTN.

- Aspectul exterior al construcțiilor: construcțiile vor avea o arhitectură simplă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fațadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fără folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptându-se țigla metalică.

POT maxim:35%

CUT maxim: 0,35 (parter, H cornișă 4 m)

CUT maxim: 0,70 (P+M; P+1), H cornișă 7 m)

CUT maxim: 1,05 (P+1+M) H cornișă 10 m)

13. Cai de comunicație

13.1.Funcțiunea dominantă: strazi cu trotuare

13.2.Reglementări:

- Strada G. Enescu se va moderniza și se va corecta la profilul transversal existent în zona urbanizată având în subteran toate utilitățile.

- Aleea acosabilă din partea de SE se va lărgi în momentul studierii terenului din partea de SE

- Amenajarea acceselor se va face în conformitate cu Standardul Român H 10144-4-1995-

- Intersecția strazii G. Enescu cu aleea carosabilă se face conform normativelor în vigoare.

- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

- Parcarile se vor amenaja în interiorul parcelelor și se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

- Locatarii au sarcina de a întreține spațiile verzi.

13.3. Condiții de amplasare

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea, construcțiilor, instalațiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent: III cu 2 benzi de circulație și trotuare adiacente. Aleea de acces va fi de cat.IV

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu îmbracaminte de asfalt.

- Modernizarea strazilor cu covor asfaltic se face după finalizarea lucrărilor de bransare a locuințelor și în funcție de planificarea investițiilor de către Municipiul Câmpia Turzii.

Înlocuitor : Arh. Zamblău R.

