

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL- SCHIMBARE de DESTINATIE DIN CASA
IN SPATIU COMERCIAL TEXTILE: DESFIINTARE PARTIALA SI EXTINDERE
Amplasament: Mun. Campia Turzii, str. Aurel Vlaicu, nr. 18, 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 terenul prevazut se propune schimbarea de destinatie si extinderea cladirii pentru activitate
comerciala. Se va respecta parcelarea existenta la OCPI, 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 ramane locuinte individuale in cadrul carei pe parcela in cauza se
face propune o functiune complementara locuirii individuale, respectiv activitati comerciale (magazin
textile), iar principalii beneficiari, proprietarii terenurilor pot 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 plantate sau
inierbate.

4.3. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct
de vedere al volumetriei frontului stradal 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- Cladirea este existenta si are asigurate toate utilitatile.

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.

5.5. Se va acorda o atentie deosebita amplasarii cladirii laga calcanul cladirii invecinate, cladirea
propusa avand structura independenta cu rost de tasare. La intocmirea PT si a expertizei tehnice va tine cont
de adancimea fundatiei invecinate

6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii :

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, izolate, alinierea fiind existenta si se pastreaza. 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 din drum public, str. A. Vlaicu
- 7.2. Accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, este asigurat de drumul public.
- 7.3. Accesul in curte se va realiza pe o alee carosabila si este existent

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte. Utilitatile subteraniste, nu se fac interventii pe domeniul public

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

- 9.1. Parcela este existenta cadastrata are o forma regulata.
- 9.2. Suprafata parcelei este de 300 mp, respectandu-se celelalte conditii impuse prin prezentul regulament

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

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. Imprejmuirile 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 LFCm2

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

- Se pastreaza functiunea dominanta a zonei LFCm2
- Parcela cu suprafata de 300 mp va avea o functiune complementara in cadrul LFCm2, respectiv comerciala

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

- imobilul face parte din LFCm2 cu functiunea dominanta de locuire-locuinte unifamiliale/semicolective existente cu regim mic de inaltime max P+1+M avand ca functiuni complementare intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar/ nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensar, cabinet medicale, sedii firma cu suprafata utila de max 100 mp.

- Functiuni interzise: locuinte colective, constructii zootehnice, anexe gospodaresti tip grajduri pentru animale mari, depozitare si productie de orice fel, parcarei 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 de domeniul public -este existent si nu se modifica

Nu se accepta iesiri ale soclului imprejmuirii in exterior datorita grosimii acestuia(obligatoriu toti proprietarii sa execute soclul gardului cu latimea constanta)

- Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale) este existenta si nu se modifica

- Retragerea fata de vecinatati, accese – cladirea este existenta se vor pastra distantele minime existente fata de limitele parcelelor invecinate la SE ; Ne si SV

Retrageri de la limita posterioara NV- min. 5,0 m

Acces la parcela :SE

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor de locuit.

- 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 și tabla faltuită.

Conform PUG

POT=35%

CUT=0,35 pentru regim de înălțime parter cu h cornisă +4,0 m

CUT=0,70 pentru regim de înălțime P+M ; P+1 cu h cornisă +7,0 m

CUT=1,05 pentru regim de înălțime P+1+M cu h cornisă +10,0 m

INDICARORI PROPUSE

H max.cornisă: +3,90 m față de CTA

P.O.T. propus : 50%- max 50%

C.U.T. propus: 0,50 -max 1,0

Regim de înălțime propus: 1 nivel : max P+1

H cornisă: +3,90 m față de CTA; H max cornisă: +6,0 m față de CTA

13. Cai de comunicație

13.1.Funcțiunea dominantă: străzi cu trotuare -existente

13.2.Reglementări:

- Strada A Vlaicu este o stradă reabilitată având în subteran sau suprateran toate utilitățile.
- 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.

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

Intocmit : Arh. Zamblau R.

