

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si
IMPREJMUIRE**

Munic. Campia Turzii, str. Mihai Eminescu, nr. 26, 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 ,
expliciteaza 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 principalul beneficiar, proprietarul terenului poate
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 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 constructiei 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. Constructia se vor realiza cu fundatii radier conform reglementatilor din studiulgeotehnic si
sapaturile se vor executa cu epuismenle 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 :

-la distanta de **min 2,3 m** fata de imprejmuirea la strada M. Eminescu (drumul public)

Retrageri fata de vecini

Limita retragerilor fata de vecini :

- min 2,0 m fata de limita laterala sud-est
- min 0,6 m fata de limita laterala nord-est

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 proprietate, se realizeaza de pe drum public str. M. Eminescu. 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 de cel putin o latura.

7.2. Accesul in curte se va realiza pe o alee carosabila in dreptul acceselor auto, care constituie si parcare.

7.3. 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. Parcela este existenta, cadastrata, are o forma poligonala.

9.2. Nu este cazul unor alipiri sau dezmembrari ulterioare.

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 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. **Zona locuinte individuale** cu suprafata de 326 mp cuprinde o parcela.

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: 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, parcari 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. Nu se modifica, nu este necesara trecerea de terenuri din proprietatea particulara in proprietatea domeniului public.

- Nu se accepta iesiri ale soclului imprejmuirii in exterior datorita grosimii acestuia(obligatoriu toti proprietarii sa execute soclul de la aliniament spre interiorul parcelei.

- Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale) este determinata de frontul construit existent, respectiv retragere de min : 2,3 m fata de aliniamentul la strada

- Retragera fata de vecinatati, accese

Retrageri fata de vecini

Limita retragerilor fata de vecini :

-min 2,0 m fata de limita laterala sud-est

-min 0,6 m fata de o limita nord-est

Acces la parcela :sud-vest

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

- Regimul de inaltime : maxim 3 nivele (P+1+M). Se pot executa locuinte si cu subsol, sau demisol . In cazul cladirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel iar regimul de inaltime max poate fi D+P+1 sau D+P+M, dar inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 10,0 m fata de CTN.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna dar sa se incadreze in arhitectura locala, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica.

INDICI URBANISTICI PROPU SI PRIN PUZ

P.O.T. propus= 39,1%

P.O.T. max. propus= 40%

C.U.T. propus=0,391

C.U.T. max propus=1,05

Regim de inaltime: propus P

Regim maxim de inaltime: propus P+1+M conform PUG

13. Cai de comunicatie

13.1.Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

- Strada M. Eminescu este o strada existenta cu carosabil 2 benzi de circulatie cu latimea de cca 6,40m cu utilitati in subteran sau suprateran.

- Amenajarea accesului se va face prin imprejmuirea propusa.

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

- Parcarea se vor amenaja in interiorul parcelei si se va dimensiona conform Normativ P 132/1993.

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent: III cu 2 banda de circulatie si trotuare contrapuse.

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

Intocmit : Arh. Zamblau R.

