

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE si REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

Munic. Campia Turzii, str. Arhiepiscop Teofil Herineanu, nr. 7, 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 ,
explicitaaza 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, si urmareste conținutul cadru conform Ghidului privind
metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- GM-010-2000, cu
detalierea fiecărui capitol având ca structură:

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
construibilitate 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 și protejarea patrimoniului
natural și construit**

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 propusa :
-retragere min. 5,0 m fata de aliniament str. Arhiep. Teofil Herineanu
-retragere min. 6,0 m fata de aliniament alee carosabila propusa

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. Arhiepiscop Teofil Herineanu si din aleea carosabila propusa.

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 de cel putin o latura.

7.3. Accesul in curte la toate constructiile se va realiza pe o alee carosabila in dreptul acceselor auto.

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 nou create cu suprafete de 480-490 mp.

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 imprejmui

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. Unitati si subunitati functionale

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 2946 mp -84,20%

-Zona de circulatie cu suprafata de 554 mp -15,80% din care 60 mp cedati pentru corectie drum public (str.Arh. Teofil Herineanu)

Zona locuinte individuale cu suprafata de 2946 mp cuprinde urmatoarele parcele:

- parcela 1 teren de constructii - 491 mp, acces la parcela :E ; front 22,67m, adancime 20,79 m
- parcela 2 teren de constructii - 491 mp, acces la parcela :N front ; 20,87 m, adancime 23,24 m
- parcela 3 teren de constructii - 491 mp , acces la parcela :N front ; 20,91 m, adancime 23,81 m
- parcela 4 teren de constructii -491 mp , acces la parcela :N front ; 20,83 m, adancime 23,29 m
- parcela 5 teren de constructii - 491 mp , acces la parcela :N front ; 22,04 m, adancime 23,87 m
- parcela 6 teren de constructii - 491 mp , acces la parcela :E front ;17,16 m, adancime 29,19 m

Zona de locuinte individuale cuprinde urmatoarele subzone :

-Suprafata construita	max 35%-	max : 1031,1 mp
-Alei carosabile, parcare	15%	515,55 mp
-Alei pietonale	15%	515,55 mp
-Spatii verzi, gradina	min 35% -	min 883,8 mp

Zona de circulatie cu suprafata de 494 mp cuprinde urmatoarele subunitati :

-Carosabil	77,5%	393,0 mp
-Trotuare	22,5%	111,0 mp

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE UTR (denumire si simbol)

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Conditionari generale

Zona studiata apartine UTR LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare
Parcellele propuse pentru constructii de locuinte vor avea accese independente si vor fi racordate la utilitatile publice, sau pot avea surse de energie neconventionala (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, etc)

1.2. Servituti generale

Pentru accese individuale la fiecare parcela se creaza o zona de circulatie (carosabil si trotuar) care ramane in proprietate in cote parti pentru fiecare din beneficiarii parcelelor pentru constructii de locuinte, astfel nu este necesara crearea de servituti de trecere. Acest drum creat poate fi cedat domeniului public cu acceptul tuturor proprietarilor si administratorul domeniului public.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1 Utilizari admise

FUNCTIONEA DOMINANTA : : locuinte unifamiliale / semicolective-max 4 ap) propuse cu regim mic de inaltime P-P+M- P+1+M

FUNCTIONI COMPLEMENTARE : : intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii libere, dispensare, cabinete medicale, sedii firma, daca S utila este sub 100 mp, gradinite /crese cu suprafata utila sub 100 mp si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, parcare, garaje, gradini, spatii verzi, locuri de joaca pt copii, echipare edilitara.

2.2 Utilizari admise cu conditii :

Extindere, adaugiri pentru ridicarea confortului care sa nu depaseasca procentul de ocupare sau coeficientul de utilizare propus, si iar pentru mansardarea podurilor existente fara modificarea volumetriei se poate depasi coeficientul de utilizare.

2.3 Utilizari interzise :

Discoteca, club, unitati productive poluante sau incomode care genereaza trafic, unitati agro-zootehnice, ateliere , spalatorii auto, curatatorii chimice, depozite en gros, colectare deseuri, etc.

4. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

3.1 Caracteristici ale parcelelor

Parcellele au o suprafata de 491 mp

Pot fi dezmembrate sau alipite fara intocmirea unui nou studiu dar parcela nou create sa nu fie mai mica de 300 mp.

Nu este obligatoriu conditia ca frontul la strada sa fie mai mic decat adancimea parcelei

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public sau privat (strazi) si terenul pentru constructii (limita la strada) Sunt necesare cedari din proprietate particulare in proprietatea domeniului public pentru corectie circulatie -fasie la strada cu latimea cuprinsa intre 1,46 (nord) si 3,18 sud) respectiv suprafata de 60 mp.

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

- Limita alinierii

-retragere min. 5,0 m fata de aliniament str. Arhiep. Teofil Herineanu

-retragere min. 5,0 m (P3, P4, P5, P6) fata de aliniament alee carosabila

-retragere min. 6,0 m (P1, P2) fata de aliniament alee carosabila propusa

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Limita retragerilor fata de vecini pt. cladiri principale

-min 5,0 m fata de limita laterala E

-min 5,0 m fata de o limita laterala E sau V -P5

-min 5 m fata de limita laterala S

-min 1,0 m fata de limita V

-min 2,0 m fata de limita V si 1 m fata de limita N- P6)

Limita retragerilor fata de vecini pt. anexe (foisoare, magazii)

-min 5,0 m fata de limita laterala E

-min 2 m fata de limita laterala S

-min 1,0 m fata de limita V (min 2,0 m -parcela P6)

- min 1,0 m fata de limita N (parcela P6)

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

3.4 Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-Distanta intre cladirile principale pe parcela -minim 3 m

-Anexele de tip garaje sau foioare pot fi alipite de cladirea principala

3.5 Conditii de acces si circulatii

-Acces pe latura E la parcela P1 si P6

-Acces pe latura N la parcela P2, P3, P4 si P5

-Accesul auto si aleea carosabila in incinta care constituie si zona de parcare se realizeaza lateral de constructia principala, sau pe directia garajului auto individual sau incorporate la parterul sau demisilul cladirii principale.

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Arhiepiscop Teofil Herineanu care face legatura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulatie.

Strada Arhiepiscop Teofil Herineanu se va moderniza si se va corecta profilul transversal cu 2 benzi de circulatie de 3 m fiecare si 2 trotuare contrapuse de 1,10 m. Pentru a se realiza acest lucru se va corecta aliniamentul parcelelor la strada prin cedarea spre proprietatea domeniul public a unei suprafete de 60 mp.

Accesul carosabil propus pentru parcelele create se face in partea de nord a amplasamentului, perpendicular pe strada Arhiepiscop Teofil Herineanu avand 2 benzi de circulatie de 3 m fiecare si 1 trotuar pe partea sudica cu latimea de 1,1 m pana la parcela nr 4, apoi aleea se va realiza cu o singura banda de 3,65 m +1 trotuar de 1.10 m pe parte sudica si o zona de intoarcere cu suprafata de 90,9 mp. (dimensiune 9x12,75-

ZONA DE INTOARCERE PENTRU AUTOTURISME SI CAMIOANE PANA LA 8m lungime (MASINI DE GUNOI, POMPIERI, CAMIOANE 6t)

Pe partea nordica aleea carosabila va fi prevazuta cu un spatiu de gabarit de 20 cm pana la limita imprejmuirilor.

Str. Arhiepiscop Teofil Herineanu, este o strada pietruita cu utilitari subterane existente

- Amenajarea acceselor se va face in conformitate cu Standardul Roman H 10144-4-1995-
- Intersectia strazii Arhiepiscop Teofil Herineanu, cu Strada Acad. D. Prodan este existenta care se va corecta in momentul modernizarii strazilor in baza unui proiect tehnic, conform normativelor in vigoare.
- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
- Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a locuintelor si in functie de planificarea investitiilor de catre Municipiul Campia Turzii.

3.6. Stationarea vehiculelor

- Este interzis stationarea autovehiculelor pe zona aleii carosabile
- Este permisa oprirea pe termen scurt
- Parcarea autoturismelor este obligatorie sa se faca in incinta.

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

- Regimul de inaltime : maxim 3 nivele (P+2). 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,
- Inaltimea la cornisa max 9,0 m fata de CTN.

3.8. Aspect exterior al constructiilor

- Constructiile vor avea o arhitectura simpla urbana, 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.

3.9. Conditii de echipare edilitara

- Este necesara prelungirea retelelor publice pe
- Este obligatoriu racordarea locuintelor la retelele de apa si canalizare. Racordarea se face prin bransare subterana la retelele publice.
- Racordarea la retelele de energie electrica sau gaze naturale se face prin bransare la retelele publice, dar se poate opta pentru energie neconventionala-panouri fotovoltaice si pompe de caldura.

3.10. Spatii verzi

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.
- Suprafata de spatii verzi si garadina -minim 35 %
- Zona verde se amenajeaza cu gazon, gard viu si alte specii de arbori, arbusti sau pomi fructiferi autohtoni.

3.11. Imprejmuiri

- Se vor respecta reglementarile din regulamentul general cu completarile ulterioare
- 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.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

- 4.1 Procentul de ocupare al terenului: max 35%
- 4.2 Coeficientul de utilizare al terenului: max 1,05

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

- Se pot realiza alipiri si parcelari in limitele regulamentului actual fara intocmirea altui studiu, dar parcela sa nu fie mai mica de 300 mp, iar frontul la strada sa fie minim 12,0 m.
- Pentru depasirea procentului de ocupare a terenului sau a coeficientului de utilizare se va intocmi un studiu suplimentar.



Intocmit : Arh. Zamblau R.

[Handwritten signature]

