EMAR CONS PROIECT SRL
J12/834/07.03.2017, CUI 37166496
Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr. 2
Tel. 0264-367314, mobil: 0761-636706

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare
4. Condițiile de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT și CUT
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - locuirea
C - cai de comunicatie si lucrari tehnico-edilitare

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenurile învecinate se vor prelua denumirile UTR-urilor propuse prin PUZ/PUD elaborat în 1999 pt. cartierul Sarât , aprobat prin HCL nr. 65/2000 :
Pentru - L - locuire – UTR=P7 locuinte individuale cu loturi cuplate, cu regim de înaltime max. D+P+M
Pentru – C – căi de comunicatii – UTR – C1 cai de comunicatie si lucrari tehnico-edilitare

Zona studiată (660mp) va fi încadrată în subzona P7.1 locuinte individuale cu regim mic de înălțime si functiuni complementare

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restrictii) reglementările din Planul Urbanistic Zonal întocmit în vederea obținerii autorizatiei de construire pentru obiectivul de investiții ”LOCUINTĂ UNIFAMILIALĂ P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI” si a altor constructii ce se vor realiza ulterior pe str. George Bacovia , nr. 15 si 17 din municipiul Câmpia Turzii, Carier Sarât.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

In baza P.U.Z. si R.L.U. aferent, se vor putea realiza P.U.D.-urile in care se va detalia modul de incadrare a constructiilor si amenajarilor in prevederile acestora, sau, după caz, se vor putea elabora D.T.A.C–uri pentru emiterea Autorizatiilor de construire.

2. Baza legala a elaborarii

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent s-au întocmit în baza următoarelor acte legislative, precum si a altor acte specifice sau complementare domeniului:

- Constituția României
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii,cu modificările ulterioare
- Ordinul 839/2009 privind normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991
- Legea 350/1995 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată
- Regulamentul General de urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ordinul 176/N/16.08.2000 privind ”Metodologia de elaborare și continutul cadru al PUZ”

3. Corelări cu alte documentatii de urbanism, studii de fundamentare

La întocmirea prezentei documentații de urbanism s-au avut în vedere și prevederi ale altor documentatii urbanistice sau studii de fundamentare elaborate anterior :

- Prevederile PUG reactualizat al Municipiului Câmpia Turzii și RLU aferent, aprobate prin HCL nr. 119/2012
- Prevederile PUZ/PUD – cartier Șarât și RLU aferent elaborate in 1999, aprobate cu HCL 65/2000
- Ridicarea topografică si planurile cadastrale vizate de OCPI
- Studiul geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat

4. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe zona studiată în cadrul PUZ și anume suprafața de teren de 660 mp, amplasată pe str. George Bacovia nr. 15-17, în cartierul Sarât din municipiul Câmpia Turzii. Zona reglementată cuprinde două parcele de teren si anume :

- parcela înscrisă în CF nr. 53038 cu nr. cad. 53038 cu suprafata de 330,0 m^2
- parcela înscrisă în CF nr. 53037 cu nr. cad. 53037 cu suprafata de 330,00 m^2

Ambele parcele sunt delimitate spre nord de str. George Bacovia ce aparține domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, spre sud, vest și est de proprietati particulare ce aparțin persoanelor fizice sau juridice și care sunt destinate construirii de locuinte și funcțiuni complementare.

Conform PUZ/PUD – cartier Șarât și RLU aferent elaborate in 1999, aprobate cu HCL 65/2000, terenul studiat se află în UTR P7 – zona de locuinte si functiuni complementare, subzona de locuinte individuale cu loturi cuplate, regim de înălțime D+P+M

5. Condiții de aplicare

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente terenului ce a generat prezentul P.U.Z., sunt aplicabile prevederile conținute în P.U.D. Cartier Șarât aprobat cu H.C.L. nr. 65/2000 sau PUZ-urile întocmite ulterior. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenurilor ce au generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliilor Locale, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale. Se admit derogări doar în limita prevederilor legale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului construit

Pentru protecția mediului se va respecta legislația de mediu în vigoare.

Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

Terenul va fi integral amenajat, respectând proportia între spatiile verzi, terenurile construite și terenurile destinate căilor de circulatie. În cazul realizării constructiilor în etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, pastrandu-se vegetația și fiind interzisă depozitarea pe acese terenuri a materialelor rezultate din demolari sau lucrari de constructie. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf si murdărirea cailor de circulatie cu noroi.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condus spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

Zona verde va ocupa min. 30% din suprafața fiecărei parcele. Terenul se va însămânța cu gazon și se vor realiza plantatii de arbori si arbusti.

Deseurile rezultate în timpul constructiei și ulterior se vor depozita în containere, se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua prin firme de salubritate autorizate in acest sens.

Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile legislației în vigoare.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu condiția ca acestea să reflecte din punct de vedere al volumetriei, materialelor și aspectului architectural, funcțiunea pe care o reprezintă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si apărarea interesului public

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta normativele de proiectate și execuție, standardele și legislatia in vigoare. La realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Construcțiile se vor realiza cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiului geotehnic întocmit pe fiecare parcelă în parte.

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare de către administrația publică locală sau de către investitorii interesați.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Planul urbanistic zonal stabilește delimitarea principalelor zone functionale, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de construibilitate a acestora, modul de racordare la utilitati, accesele la obiective, reguli de protectie a mediului.

6.1 Caracteristici ale parcelelor

Conform Regulamentului General de Urbanism (RGU), parcelele sunt construibile numai daca au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- Să aibă o suprafață minimă de :
  200 m^2 la locuințe izolate sau cuplate
- Să aibă front la stradă de :
  min 10,00 m la locuințe cuplate
  min. 12,00 m la locuințe izolate
- Să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
  Cele 2 parcele studiate în prezentul PUZ îndeplinesc condițiile prevăzute în RGU.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se va respecta amplasarea clădirilor fată de aliniament, stabilită prin documentatia urbanistică întocmită si aprobată anterior (min. 5,00m)

6.3 Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate conform Codului civil

- distanțele minime necesare privind siguranța la foc a construcțiilor și a intervenției în caz de incendiu

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a incăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

Cladirile amplasate pe parcelele studiate se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor prezentului PUZ.

6.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte inconveniente în utilizarea construcțiilor, legate de iluminare naturală, însorire, salubritate sau securitate.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate cu condiția de a nu impiedica accesul auto in curtea imobilelor și cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

6.5. Indicatori urbanistici POT și CUT

Procentul de ocupare al terenurilor (POT) trebuie să exprime limita maximă de suprafață , permis a fi ocupată la sol cu construcții (prin construcții înțelegându-se clădiri principale și anexe ale acestora)

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului. POT și CUT se calculează respectând prevederile legii 350/2001 actualizată (Legea privind Amenajarea teritoriului și urbanismul)

POT și CUT maximi admiși, stabiliti prin prezentul PUZ, sunt obligatorii pentru fiecare parcelă în parte.

6.6 Inaltimea maximă admisa a cladirilor

Se va tine seama de functiunea specifica a constructiei, de caracterului zonei și de vecinătăți.

Regimul de înălțime se va stabili astfel încît să existe o corelare între numărul de niveluri si înaltimea maximă admisă.

6.7 Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul construcțiilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei și va ține seama de vecinatați. De asemenea se vor respecta prevederile HCL nr.104/22.08.2013 privind completarea RLU cu interzicerea construcțiilor de locuințe urbane cu turnuri, turnulețe, pagode și alte forme de construcții care modifică aspectul zonei în Municipiul Câmpia Turzii, precum și interzicerea folosirii ornamentelor metalice la acoperiș și la fațade.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulatii si accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute legal constituită, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Stationarea autovehiculelor

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

Locuințele vor avea asigurat cel puțin 1 loc de parcare sau 1 garaj pe lotul propriu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele extinse.

Se va urmări limitarea deversării apelor pluviale în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare se recomandă a fii amplasate în subteran.

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

În prezentul proiect se păstrează parcelarul existent, dimensiunile si forma loturilor corespund prevederilor legale.

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

10.1 Spatii libere si spatii plantate

In interiorul loturilor pentru locuințe, spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 30% cu gazon, flori, arbori și arbusti ornamentali.

10.2 Imprejmuiri

Imprejmuirea loturilor înspre stradă va fi transparentă, cu aspect traforat, soclu opac de max. 0,60 m și înălțime totală de 2,00 m. Porțile de intrare pe parcele se vor deschide obligatoriu spre proprietate.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace sau transparente dublate de gard viu, vor avea inălțimea de max. 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unități si subunități functionale

Conform PUZ/PUD elaborat în 1999 pt. cartier Sarât aprobat prin HCL nr. 65/2000, terenul studiat face parte din zona pentru locuinte și functiuni complementare (L), subzona (P7) ce cuprinde locuinte individuale cu loturi cuplate, cu regim de înaltime max. D+P+M

Prin prezentul PUZ se propune modificarea regimului de construire (indicatori urbanistici și distante fată de vecinătăti). Modificarea prevederilor regulamentului pe suprafata studiată de 660 mp, se evidentiază prin crearea unei subzone – P7.1 ce cuprinde locuinte unifamiliale cu regim de înălțime max. D+P+M

Zona învecinată C1 – Cai de comunicatie și lucrări tehnico-edilitare isi păstrează caracteristicile stabilite prin PUZ/PUD anterior si nu face obiectul prezentei documentații.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

P7.1 – SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNALȚIME max. D+P+M,

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA:

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:

Locuinte individuale cu regim mic de înălțime max.D+P+M, construite izolat.

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime max.D+P+M construite cuplat, cu condiția prevederii pentru construcțiile cuplate a aceleași inălțimii la cornisă și la coamă.
- functiuni comerciale și servicii profesionale la parterul locuințelor cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și activități de servicii sau producție.

Se admit ca funcțiuni complementare :

- anexe ale locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazii, pavilioane de grădină, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streașinii

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 100 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- funcțiuni de alimentatie publică
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- spălătorii și ateliere de intretinere auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Forma dreptunghiulara sau poligonală. Se păstrează suprafata parcelelor existente.
Se interzice orice schimbare a parcelarului prin comasări sau subâmpărțiri.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul străzii va fi **min. 5,0 m.**

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

Pentru locuinte se vor respecta limitele laterale impuse in planșa U03:

- limitele laterale min.**3,00 m** pe o parte și min.**1,00 m** pe cealalta parte.
- limita posterioara min.**3,00 m**

Pozitia fată de limitele laterale est/vest, poate fi modificată (inversată) prin PUD, cu condiția respectării distantelor minime de 3,00 m, respectiv 1,00 m si a codului civil

Anexele gospodărești (garaje, parcări acoperite, pavilioane de grădină, ect) pot fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu respectarea codului civil, sau chiar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, cu condiția de a nu inchide accesul spre curtea din spate a imobilului.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA :

Distanta minima dintre cladirile principale (locuinte) de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornișa a cladirii celei mai înalte dar nu mai putin de **3,00 metri**;

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE :

Toate parcelele au asigurat accesul carosabil direct din circulația publică.
Poziția accesului auto poate fi modificată funcție de amplasarea garajului pe parcelă.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Înaltimea maxima a cladiriilor va fi D+P+M (Hmax. = 7m la cornisa / streasina)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectură si finisaje;

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Racorduri individuale la toate utilitățile

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se va asigura spațiu verde cel putin 30% din suprafata parcelei. Se recomandă amenajarea de gradini de fatada înspre strada.

Art. 14 - IMPREJMUIRI:

Gardurile spre strada vor fi transparente,cu aspect traforat, vor avea inaltimea de max. 2,00 m, din care soclu opac de max.0,60 m. Panourile si portile vor fi executate din metal, lemn, materiale ce imită lemnul sau tablă perforata. Se interzice folosirea tabei cutate si a tablei zincate. Împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi din materiale opace sau transparente dublate de gard viu și, vor avea inaltimea de max.2.00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max = 35%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max. = 0,70 mp ACD/mp teren – coeficient preluat din prevederile PUG pentru zona de locuinte cu regim mic de înalțime si functiuni complementare)

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Intocmit,

arh. Mariana FETIȚA

mai.2020

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mariana I. FETIȚA
arhitect-urbanist
$D_{Z1}D_{Z2}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA