

# **Regulament Local de Urbanism**

## **- COMPLETARE 01-**

*Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Apahida este adoptat de către Consiliul Local Apahida și vine în completarea regulamentului actual, aprobat prin HCL 20 / 2005*

### **CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE**

#### **1. Domeniu de aplicare**

- 1.1. Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei de la sfârșitul părții I.
- 1.2. Situații care impun elaborare PUZ:
  - 1.2.1. Construirea teritoriilor neconstruite / în zone neconstituite / în care propunerea modifică fundamental caracterul zonei de tip UTR Lp.
  - 1.2.2. În situația în care Serviciul de Urbanism al Autorității Locale constată repetitivitatea unui tip de arhitectură pe parcele diferite și învecinate, aceasta va putea să solicite PUZ pentru reglementarea parcelelor vizate pentru construire.
  - 1.2.3. Indicatorii urbanistici POT și CUT, acolo unde nu sunt prevazuti in regulamentul ularui, se vor stabili prin documentatii PUZ, conform Legii 350/2001
- 1.3. Condiționări privind inițierea, realizarea, avizarea, aprobarea și recepționarea PUZ
  - 1.3.1. Pentru promovarea în Consiliul Local a documentațiilor PUZ se va solicita către Primăria Apahida și depune la dosar documentul care atesta denumiri noi de strazi si atribuirea numărului poștal.
  - 1.3.2. PUZ-urile inițiate pentru modificarea fundamentală a caracterului zonei se vor realiza pe suprafete delimitate de repere fizice, in cadrane delimitate de retele de drumuri, etc (zona studiata se ve preciza prin avizul de oportunitate). Suprafata minima studiata in acest caz nu poate fi mai mica de 1 ha. Derogări de la această suprafață minimă se pot face în următoarele situații: suprafața PUZ include un întreg UTR sau suprafața PUZ este delimitată exclusiv de domeniul public (străzi/piete/parcuri/căi ferate/cursuri de apă}. De asemenea, se accepta si suprafete mai mici in cazul PUZ pentru dezmembrare.

### **CAPITOLUL 2 TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL**

#### **2. Intravilan si terenuri agricole din intravilan**

- 2.1. Documentatiile PUZ în curs pentru introducerea in intravilan a unor noi suprafete de teren vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare PUG , în vederea armonizării cu viziunea de dezvoltare a localității și includerii după caz în documentatia PUG.

## Păduri

- 2.2. Terenurile delimitate în actualul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.
- 2.3. Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.
- 2.4. Prin excepție de la prevederile Alineatului (2.2; 2.3) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

## 3. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- 3.1. Este interzisă emiterea autorizațiilor de construcții pentru construcții și împrejmuiiri pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Companiei Apele Romane – Someș - Tisa.
- 3.2. Este interzisă construirea și împrejmuirea pe fâșia de 5m adiacentă oricărora altor cursuri de apă, măsurată de la albia majoră de apă pe ambele maluri ale acestora.

## 4. Zone construite protejate.

- 4.1. Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în UTR ISe1 aferent localității Apahida, în cadrul parcelelor independente, de locuinte individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril se limitează numărul de unități locative la 2 per parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ

## 5. Zone expuse la riscuri naturale.

- 5.1. Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc de alunecări de teren este obligatorie expertiză geotehnică și verificarea planșelor de rezistență la cerința Af.
- 5.2. Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, se va solicita aviz Apele Romane Someș – Tisa .

## 6. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție regim special

- 6.1. Se instituie interdicție de construire la mai puțin de 13m față de axul DN1C. Acest articol se poate modifica în funcție de avizul C.N.A.I.R.
- 6.2. Se instituie interdicție de construire la mai puțin de 6m față de axul oricărora altor tipuri de drumuri, indiferent de tipul proprietății, publice sau private.
- 6.3. Se instituie interdicție de construire față de Rețeaua de Căi Ferate Națională conform normativelor în vigoare {min 20m față de cea mai apropiată cale ferată} (obligatoriu se va solicita aviz)
- 6.4. Se instituie interdicție de construire a locuințelor de orice tip la mai puțin de 1000m de la limita celui mai apropiat punct al Depozitului de Deșeuri.(conform Ordin 119/2014)

## CAPITOLUL 3 CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII

## 7. Parcelare

- 7.1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe locuri. Dezmembrarea în două loturi este permisă doar dacă ambele parcele rezultate au acces la un drum public sau prin servitute..
- 7.2. Dezmembrarea în mai mult de 3 loturi se va putea face doar prin PUZ.
- 7.3. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - 7.3.1. Să aibă front minimal la o stradă , după cum urmează: .
  - 7.3.2. Frontul la stradă să fie de minimum 8m pentru clădiri înșiruite(pt. 1 unitate) , minimum 12m pentru clădiri cuplate (pt. 1 unitate) și minimum 12m pentru clădiri izolate.

- 7.3.3. Pentru locuinte unifamiliale - suprafața minima de teren : 450 mp
- 7.3.4. Pentru locuinte insiruite – suprafața minima de teren / unitate locativa va fi de 350 mp
- 7.3.5. Pentru doua locuinte cuplate – suprafața minima de teren va fi de 800 mp
- 7.3.6. Sunt exceptate de la această regulă parcelele realizate prin lotizarea de către Primărie, a terenurilor atribuite în baza Legii 15/2003 și a terenurilor concesionate pana în prezent. Acestea vor avea maximum o unitate locativă.
- 7.3.7. Pentru locuinte colective mici ( maxim 6 apartamente ) - suprafața minimă a parcelei se va stabili tinand cont de urmatoarele criterii: distanța clădirii propuse fata de oricare limită de proprietate va fi mai mare sau egală cu înaltimea la cornisa a construcției; se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, conform prevederilor cap. 14; amplasarea pe parcela a parcarilor va respecta prevederile HG 525/1996.
- 7.3.8. Pentru locuinte colective ( mai mult de 6 apartamente) - suprafața minimă a parcelei se va stabili tinand cont de urmatoarele criterii: distanța clădirii propuse fata de oricare limită de proprietate va fi mai mare sau egală cu înaltimea la cornisa a construcției; se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, conform prevederilor cap. 14; amplasarea pe parcela a parcarilor va respecta prevederile HG 525/1996.

- TOATE ACESTE FORMULE DE CALCUL SE VOR CORELA CU INDICATORII URBANISTICI APROBATI PENTRU UTR. IN CAUZA

- 7.3.9. Aceaste prevederi se pot modifica doar prin PUZ cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă se va comăsa pentru realizarea de spații verzi comune în cadrul PUZ-ului..

7.4. Orice altă situație neprevăzută se va reglementa prin PUZ.

## **8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice**

- 8.1. Pentru schimbarea de destinație într-o funcțiune din cadrul celor „permise cu condiționări” prevăzute de UTR-ul în care se situează, se va obține acordul vecinilor direcți. În cazul parcelelor, vecinul direct se va considera parcela adiacentă similară în intesul urban; prin aceasta înțelegându-se evitarea obtinerii de acorduri de la parcele dezmembrate înguste generate în scopul eludării prezentului articol.
- 8.2. Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele , spațiile tehnice și alte asemenea.
- 8.3. Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective.
- 8.4. Se interzice realizare de locuințe înșiruite , locuinte colective mici(max. 6 ap. ) sau locuinte colective ( mai mult de 6 ap. ) în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă.
- 8.5. Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Această prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

## **9. Înalțimea construcțiilor**

- 9.1. Regimul maxim de înălțime în cadrul comunei Apahida este de 5 niveluri supraterane, respectiv P+4E, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de luncă a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adicacente luncii Someșului. Orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, dar fără a depăși 30m înălțime în punctul cel mai înalt. Obligatoriu, se va solicita aviz A.A.C.R.
- 9.2. În cazul în care, pe o parcelă învecinată există construcții față de care diferența celor propuse este de maxim de 2 etaje, retragerea minimă față de acea limită de proprietate va fi egală cu înălțimea clădirii propuse, respectiv orice punct al construcției propuse să nu depășească pe înălțime distanța față de acea limită de proprietate, măsurată perpendicular pe aceasta.

## **10. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

- 10.1. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 10.2. Deșeurile se vor putea depozita în unități gospodărești conformate și distanțate conform legii față de construcții, ținând cont de funcțunea acestora.

## **11. Realizarea de rețele edilitare**

- 11.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile aprobarii de către Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Avizele Tehnice ale furnizorilor.
- 11.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 11.3. Rețelele propuse de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele de distribuție a energiei electrice vor fi amplasate subteran (la strazile nou create)
- 11.4. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea se vor amplasa subteran.

## **12. Ampalsarea față de aliniament și vecinătăți**

- 12.1. Amplasarea față de aliniament se va face cu respectarea simultană a prevederilor din cadrul U.T.R. și a celor de la Alineatele 9.1, 9.2, - după caz.
- 12.2. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maxim 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.
- 12.3. Nu este permisă construcția pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Cămpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație este obligatoriu a se amplasa construcția nouă pe limita de proprietate, alipita de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă)
- 12.4. La amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se va respecta RLU, Codul Civil și legile în vigoare. Dacă se optează pentru amplasarea la mai puțin de h/2 față de una dintre limitele de proprietate, față de cealaltă limită laterală se va realiza o retragere de minimum h/2, dar nu mai puțin de 3m.

## **13. Amplasarea în interiorul parcelei**

- 13.1. Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și ale unității teritoriale de referință din care face parte. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, aceasta regulă se va impune ca soluție de amplasare.

## **14. Parcaje și garaje**

- 14.1. Stabilirea necesarul minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor, respectiv:
  - 14.1.1. Pentru funcțunea de locuit se va aplica formula: nr. unități locative  $\times$  1,5 pentru situația unităților locative de până la 100mp utili, respectiv nr. unități locative  $\times$  2 pentru unitățile locative de peste 100mp utili. La numărul rezultat se vor adăuga 10% dintre locuri de parcare pentru vizitatori. Valorile rezultate se vor rotunji mereu în sus.
  - 14.1.2. Pentru locuințe colective, se vor aplica prevederile RGU 525/1996, jumătate din locurile de parcare să fie în spații acoperite.
  - 14.1.3. Pentru funcțiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administrative, educaționale, mică producție se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
  - 14.1.4. Parcarile pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată /autorizată

14.1.5. În situația parcărilor amplasate la sol se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.

14.1.6. Atunci când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre ele pentru vehicule electrice.

14.1.7. Necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legilor în vigoare.

14.2. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face funcție de destinația construcțiilor, respectiv la constructii colective se va prevedea un spatiu comun , dimensionat astfel : 1 loc bicicleta / 5 unitati locative.

14.3. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule este de 2,5 x 5,0 m dacă parcarea se efectuează în unghi sau la 90, respectiv de 2,0 x 6,0 m dacă parcarea se efectuează longitudinal în lungul căii de acces.

## 15. Spații verzi

15.1. Se consideră spațiu verde suprafața situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta și care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susține vegetație. Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.

15.2. La calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe ce îndeplinesc condițiile: care au suprafață minimă de 4mp, precum și locurile de joacă pentru copii publice de până la 200mp finisate cu pardoseală cauciucată și amenajate pe sol natural.

15.3. Necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărei UTR. În situația în care se propune (și) funcțiunea de locuit, se va îndeplini suplimentar condiția de 10mp de spații verzi la fiecare unitate locativă propusă.

15.4. Necesarul de arbori plantați se stabilește prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții:

15.4.1. Pentru fiecare 3 locuri de parcare la sol se impune plantarea unui arbore.

15.4.2. Pentru fiecare 50mp de spații verzi se impune plantarea unui arbore.

15.5. Se stabilește metodologia de recepționare a spațiilor verzi în cadrul procesului de recepționare a autorizațiilor de construire - vezi Anexa.

## 16. Aspectul exterior al construcțiilor

16.1. Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

16.2. Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării / autorizării în satele: Corpadea, Dezmir, Pata, Bodrog, și Câmpenești(zona vatra satului) se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

16.3. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea pantă de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă făltuită. Prin excepție se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

16.4. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisa. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămidă, lemn tratat sau piatră.

16.5. Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

16.6. Se interzic următoarele: parapeți din inox la locuințe.

## 17. Împrejmuiiri.

17.1. În toate situațiile înălțimea maximă împrejmuirilor va fi de 2,2m.

17.2. Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maxima de 1,80 iar partea superioară rămasă se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație.

17.3. Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un

aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră ţesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

17.4. Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate.

## 18. Accese carosabile

18.1. Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform RLU.

18.2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate 2 parcele, parcela se consideră neconstruibilă și se impune elaborarea și avizarea unui PUD conform legii înainte de obținerea unei autorizații de construire.

18.3. Stradă minimă acceptată este de 8m (pentru strazi noi propuse) din care: 6m partea carosabilă și trotuar minim de 1m pe o parte, 1 m amenajari pe cealaltă parte, amenajari ce pot conține: spații verzi, plantații arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării.

18.4. Străzile înfundate (nu vor putea avea adâncimea mai mare de 100m).

18.5. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii. Zona de protecție se reglementează prin normativele în vigoare, dar nu mai puțin de 100m de la axul celei mai apropiate căi ferate.

## 19. Metodologia de autorizare în cadrul PUZ-urilor

19.1. În cazul elaborării PUZ, prima autorizație de construire din cadrul acestuia se va putea emite doar pentru elaborare drumuri, rețele edilitare, spații verzi. Ulterior se vor putea obține autorizațiile pentru construirea de imobile din cadrul PUZ.

## 20. Metodologia de recepționare a imobilelor

20.1. Pentru toate situațiile, procesele verbale de recepție a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiții îndeplinite:

20.1.1. Este asigurată bransarea imobilelor la utilități.

20.1.2. Sunt realizate soluțiile de acces și împrejmuire

20.1.3. Spațiile pavate sunt realizate.

20.1.4. Spațiile verzi sunt amenajate conform planului de amenajare din autorizație

20.1.5. În cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea sunt echipate conform proiectului autorizat.

20.1.6. Sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.

20.1.7. Construcțiile au funcțional sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale.

20.1.8. Sunt finalizate lucrările de finisaje la fațade conform proiect autorizat.

20.1.9. Învelitoarea se prezintă conform proiect autorizat.

20.1.10. În cazul locuințelor colective se impune să fie realizate la cheie: finisajele în casa scării, parapeți la balcoane, logii, podeste, rampe de scară supă caz, lift funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcărilor.

20.2. Pentru situațiile reglementate prin PUZ:

20.2.1. Recepția primei clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice și a spațiilor verzi.

## **21. Metodologia cedare a spațiilor publice**

21.1. Spațiile publice, drumurile, spațiile verzi și dotările publice prevăzute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deținere și administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepționarea acestora conform autorizației emise.

## **CAPITOLUL 4 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

### **22. Intrare in vigoare**

22.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida.

22.2. Prezentul vine în completarea Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Apahida - 2004. El va funcționa în paralel cu Vol. II al actualului regulament.

### **23. Reglementarea situatiilor tranzitorii**

23.1. Documentațiile de urbanism ce au obținut Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Cluj obținut înainte de intrarea în vigoare a prezentului Regulament se vor putea aproba fără respectarea prevederilor acestuia.