

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

PROIECT NR. 97/1/2022

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament:

loc. Sânnicoară, com. Apahida, strada Viitorului, jud. Cluj

Conform P.U.G. comuna Apahida, terenul este situat în intravilanul satului Sânnicoară, comuna Apahida și face parte din Unitatea Teritorială de Referință UTR- Le5 – locuințe înglobate în zone de producție. Documentația PUZ propune reglementarea zonei și stabilește un regulament de urbanism pentru UTR Lc – zonă de locuințe colective medii.

U.T.R. cuprins în documentația P.U.Z.:

UTR Lc : ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

S_ve : SUBZONA VERDE in cadrul UTR LC

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. nr. 64649, nr. CAD. 64649

C.F. nr. 65568, nr. CAD. 65568

I.DISPOZIȚII GENERALE

1 Rolul regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4 După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.

2 Baza legală a elaborării

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ;
- GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

3 Domeniul de aplicare

3.1 Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.

3.2 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al comunei Apahida, satul Sânnicoară, județul Cluj.

3.3 Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate.

3.4 Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal.

3.5 Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

UTR Lc

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este validat de tranziția dinspre imobilele cu caracter rezidențial de densitate mică (locuințe individuale) și cu un regim de înălțime $P+M$, $P+1E$, la locuințe colective cu regim de înălțime $P+1E+Er$, $P+3E+Er$, situate în intravilanul satului Sânnicoară.

Caracterul propus constă în susținerea dezvoltării în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate medie (locuințe colective) și cu un regim de înălțime $S(D)+P+3E+Er$.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII:

Servituți de utilitate publică:

Nu este cazul.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor, vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Unde este posibil, utilitățile se vor introduce în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctul gospodaresc va fi amenajat pe sol, pe o platformă special amenajată.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) Locuințe colective
- b) Parcare, garaje, amenajări peisagere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- a) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- b) Servicii cu acces public, comerț, administrative.*
- c) Servicii profesionale sau manufacturiere.*

*Cu condiția să nu depășească o suprafață utilă de 250 mp și să nu producă poluare fonică, iar accesul să se realizeze direct din spațiul exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- a) activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- c) se interzice efectuarea oricăror lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune alipirea parcelelor existente.

Se consideră construibile parcelele care:

- (a) dețin acces dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere, care pot permite accesul autospecialelor (lățime minimă 3,50 m).
- (c) au suprafața mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

De regulă, imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. Aliniamentul se consideră latura de pe care se va realiza accesul (latura estică). Retragera față de aliniament va fi de minim 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinat de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Retragerea clădirilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Clădirile pot fi dispuse și în sistem cuplat (alipite).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru rezidenți, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul la drumurile publice se va face conform autorizației de construire.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la subsol. E acceptabilă și organizarea parcajelor pe solul terenului studiat.

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Alte activități:

- conform Regulamentului General de Urbanism în vigoare (HG 525/1996, anexa 5)

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context; înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14,50 m, respectiv un regim de înălțime de S(D)+P+3+Er. Înălțimea maximă admisă nu va depăși 17,00 m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost el descris în preambul și peisajului învecinat.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza, de o manieră limitativă, materialele de finisaj specific zonei. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, membrane impermeabile pentru acoperișuri tip terasă, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră, materiale compozite, sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele, având o îmbrăcăminte de orice tip, sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea nu este obligatorie. Dacă se optează pentru împrejmuirea terenurilor, acestea pot fi de tip opac sau transparente, după caz. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 35,00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,20

II: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează, din punct de vedere urbanistic, zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism care se va elibera în vederea obținerii Autorizației de construire va cuprinde elementele detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

UTR S_Ve**s_Ve: SUBZONA VERDE în cadrul UTR Lc****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

Intervențiile vor urmări, în primul rând, conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**Servituți de utilitate publică:**

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru loc de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate etc. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Însă, împrejurirea nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 0,00%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,00

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Cluj-Napoca, aprilie 2022

Întocmit,

arh. Sandra ROTĂRESCU

Șef proiect,

arh. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R. - D_{z1} E