

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

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

FAZA: **Plan Urbanistic Zonal**

PROIECT NR. 41/15/2019

**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI,
EXTINDERE RELETE, DRUM ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI**

Com. Apahida, loc. Apahida, strada Campia, jud. Cluj

Conform PUG comuna Apahida, terenul este situat în intravilanul comunei Apahida si face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta UTR- Lp5- locuinte si functiuni complementare. Documentatia PUZ propune reglementarea zonei si stabileste un regulament de urbanism pentru UTR Lc- zona de locuinte colective si dotari.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z:

UTR LC : ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI

UTR TR : ZONA DE CIRCULATII

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

CF nr. 52702, Nr. Cad. 52702

Prin PUZ, se propun si operatiuni de parcelare, astfel s-au configurat 3 parcele:

Parcela 1- Steren= 2646.00mp; POT maxim 35.00%, CUT maxim 1.00

Parcela 2- Steren= 886.00; POT maxim 0.00%, CUT maxim 0.00

Parcela 3- Steren= 1268.00mp; POT maxim 0.00%, CUT maxim 0.00

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 în autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

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 baza 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 PUZ - 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 reglementată prin P.U.Z.

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

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

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este rezidențial, de tip rural, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unor strazi cu caracter de deservire, având densitate mică. Prin prezența ansamblului de locuințe colective (la nord-est de zona studiată) în regim de P+4E și a unei baze sportive, zona prinde ușor contur și se dorește a face parte din mediul construit rezidențial existent în nord, est și în vest.

Caracterul propus- În acest context, soluția va surprinde construirea unor imobile de locuințe colective în regim mediu de înălțime (S+D+P+2E+M(Er)), se va regulariza drumul de acces, ceea ce va permite dezvoltarea întregii zone situate între Strada Stadionului la vest și strada Campia la est.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII:

Se va rezerva o suprafață de 1268,00 mp pentru realizarea centurii metropolitane TR35 – sudul parcelei studiate.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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 gospodăresc va fi amenajat pe sol, pe o platformă special amenajată.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) Locuințe colective
- b) Parcare, garaje
- c) Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
 - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- d) Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- e) Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
 - să nu includă alimentație publică;
 - să se obțină acordul vecinilor.

f) 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.

2. 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

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva de regula structura parcelara existenta.

- (a) sa aiba acces dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere, sa permita accesul autospecialelor (latime minima 3,50m)
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

De regula, imobilele se vor amplasa in sistem deschis, izolat. Aliniamentul se considera latura de pe care se va realiza accesul (latura vestica). Retragera fata de aliniament va fi de minim 3m.

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

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinat de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Retragerea clădirilor noi față de limitele laterale si 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 3 m.

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In 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 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Cladirile pot fi dispuse si in sistem cuplat (alipite).

7. 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.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Alte activități:

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

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea cladirilor va fi determinate in functie de context; Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, respectiv un regim de înălțime de S(D)+P+2E+Er(M). Înălțimea maxima la coama nu va depasi 18 m.

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

10. 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 maniera limitativa materialele de finisaj specific zonei. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, membrane impermeabile pentru acoperisuri tip terasa, 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.

11. 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.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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. 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.
- se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fatadă.
- Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regula foioase

13. 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

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.00

UTR Tr

ZONA DE CIRCULAȚII

Funcțiunea propusă:

- realizarea platformelor carosabile în cadrul incintei studiate și a platformelor destinate parcarilor de autoturisme

Utilizări permise:

- circulație rutieră/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fașiile de protecție, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă ingineriască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Caracteristicile parcelelor:

- nu este cazul

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- nu este cazul

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- nu este cazul

Circulatii si accese:

- stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului la sol, sau pe locurile de parcare amenajate in cadrul străzii, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Indicatori de ocupare a terenului:

- POT maxim = 0.00%, CUT maxim = 0.00,

Spatii libere si plantate, amenajari exterioare:

- mobilier urban, suprafete pietonale, suprafete carosabile, spatii verzi si agrement, locuri de joaca, terenuri de sport, toate in incinta proprietatii.

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor publice carosabile, a sistemului de alei și platforme. Se va lua in considerare reglementarile privind securitatea rutiera.

Echipare tehnico-edilitara:

- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate
- se va asigura evacuarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare;

Imprejmuiri:

- nu este cazul

VI: 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.

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, august 2022

Sef proiect,

Arh.urb Adina SCHMIDT
Membru R.U.R.