

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONA LOCUINTE -DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDEREA
CONSTRUIRII ,STR.NICHITA STANESCU, NR.44B,MUN.DEJ, JUD.CLUJ**

1. INTRODUCERE

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

- LEGEA nr. 50/1994 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si Ordinul 91/1990 al MLPAT ;
- Formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, prevazute la art.2, aliniatul2, si lit.6 alin.1, din Legea nr. 50/1991, anexa la "Monitorul Oficial" nr. 228/14.11.1991;
- Hotararea Guvernului Romaniei pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;
- Monitorul Oficial nr. 149/16.07.1996 ;
- Metodologia cadru (elaborata de URBAN PROIECT) vizand Regulamentul local de urbanism 5/1994 ;
- LEGEA 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Beneficiari: BARABASI FRANCISC SI IULIANA
Proiectant: S.C. T & T CREATOR S.R.L. DEJ

OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are drept obiect Regulamentul local de urbanism, ce a fost elaborat pe baza prevederilor Legii 50/1991 si ordinul MLPAT nr. 9/1991, Legii 33/1994, respectand in totalitate Hotararea Guvernului Romaniei nr. 149/16 iulie 1996 pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism".

Regulamentul de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile cuprinse in zona studiata in P.U.Z.

SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICA

In cadrul regulamentului au fost preluate solutiile si reglementarile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior P.U.Z

- P.U.G. municipiul Dej - elaborat de S.C. G&T CREATOR S.R.L.
- Ridicare topografica.

**PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN
A MUNICIPIULUI DEJ**

Principalele criterii de impartire a teritoriului studiat al municipiului in zone functionale au fost urmatoarele:

- functiunea predominanta a zonei;
- limitele naturale si fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape, cai

ferate, etc.);
- omogenitatea zonei;

3. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE:

L.4.a. - SUBZONA LOCUINTELOR PROPUSE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la aceasta zona este realizarea de noi locuinte individuale si colective mici;

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri;

- sunt admise constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajarii aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri;

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-locuinte sociale cu conditia ca:

- operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitatile privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici:

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en-gros;

- statii de intretinere auto;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- cresterea animalelor pentru subzistenta;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente:
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

- a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 250 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b. sa aiba un front la strada de :
 - minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.
- c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- cladirile se dispun cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate, aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
 - retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m pe parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6,0 m carosabil cu trotuare de 1,5 m;
 - in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- conform Cod. Civil, art. 613
- constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima de una din limitele laterale a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa (dar nu mai putin de 3,00 m)
 - cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc la calcanul unei cladiri alaturate, protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - parcela alaturata este libera de constructii
 - peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin

de 5,0 m;

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

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

-distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, precum și să corespundă normelor de însoțire și în concordanță cu măsurile preventive de pază contra incendiilor.

-anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

-este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiectului.

-accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform cu Anexa 5 din cadrul Regulamentului general de urbanism.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

În cadrul zonelor de locuit, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate fără ca diferența de înălțime să depășească cu cel mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

- înălțimea maximă poate ajunge la P+2 etaje ;

-se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 75% din aria construită.

-înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-clădirile noi sau modificate/reconstrucție de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaj și arhitectura cu clădirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anezelor;

- orice interventie in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Art.12. CONDITIIDE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Apa potabila
- Canalizare menajera
- Canalizare pluviala
- Retele electrice, telefonie si CATV
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Gaze
- Salubritate
- In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:
 - realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minim 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;
- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

Art.14. IMPREJMUIRI

- imprejmuirile la strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permisa sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:- cladiri

- anexe ale acestora
- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT - maxim 35%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului.

Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru P

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC

Intocmit,
Arh. Valentina Turcu