

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ-zona Mazarele, Feleacu
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA –
UTR_LMPR

I. DISPOZITII GENERALE

I.01. Rolul Regulamentului de Urbanism aferent PUZ – zona Mazarele, Feleacu

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ – zona Mazarele, Feleacu** in Consiliul Judetean Cluj; in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR_LMPR**

Prezentul regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **PUZ – zona Mazarele, Feleacu**. Dupa aprobarea de catre autoritatile judetene, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG comuna Feleacu.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarii terenurilor sau de beneficiarii constructiilor.

I.02. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutului-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si URL:

Legea 50/1991 – republicata – privind autorizarea executarii constructiilor
Regulamentul General de Urbanism
Regulamentul Local de Urbanism al PUG Comuna Feleacu

I.03. Domeniu de aplicarea

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ Al comunei, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGURI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II. 01. Regurli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea comunei, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II. 02. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori private sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III – Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspect legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echipare edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR_LMPR – zona pentru locuinte si functiuni complementare.

III. 01. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Amplasarea de locuinte permanente, amplasare de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale, amplasare de locuinte sezoniere sau temporare, amplasare de monumente comemorative, amplasare de firme si panouri publicitare, amplasare de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare, cladiri pentru ocrotirea sanatatii, monumente de for public, complexe comerciale, alte functiuni de interes public.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI INTERZISE

Se instituie interdictie de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ce strabat zona de locuinte.

Obiectivele se vor amplasa pe strazi nou infiintate la minim 5 m de la limita de proprietate.

Cladirile indiferent de destinatie, vor respecta urmatoarele distante fata de limita parcelor vecine :

- (a) Minim 3 m retragere laterala ;
- (b) Minim 5 m retragere fata de limita posterioara si fata de noul drum.

Pentru pastrarea aspectului caracteristic zonei se instituie urmatoarele interdictii: folosirea tablei la invelitoarea acoperisurilor tip sarpana, folosirea azbocimentului, folosirea placajelor din placi ceramice, folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

Parcela este considerata construibila daca face dovada accesului la un drum public.

Regimul maxim de înălțime al cladirilor vor fi : D+P+1E sau P+E+M, front la strada minim 12 m.

III. 02. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor respecta condițiile impuse prin planșele de reglementări și circulația parcelelor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor.

Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în PUZ se vor întocmi studii de specialitate.

Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

Se considera lot constructibil pentru locuința acela care îndeplinește următoarele condiții: a) front la strada de minimum 12 m; b) suprafața minimă de 700 m².

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Cladirile ce se vor amplasa pe străzi nou înființate la minim 5 m de la limita de proprietate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile indiferent de destinație, vor respecta următoarele distanțe față de limita parcelelor vecine :

- (a) Minim 3 m retragere laterală ;
- (b) Minim 5 m retragere față de limita posterioară și față de noul drum.

Față de limita posterioară se va asigura o retragere de minimum 5 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

Pe zona studiată se va amplasa câte o singură clădire pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va elabora un proiect pentru amenajarea drumului. Acesta va avea o lățime de 7 m, cu posibilitatea de extindere astfel încât să poată lega cele două străzi comunale existente. Se va asigura accesul autovehiculelor de intervenție.

Pentru fiecare parcelă se va asigura un acces auto cu lățimea de minim 3m.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelelor individuale.

ARTICOLUL 9 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6 m, iar înălțimea maximă la coama nu va depăși 9 m.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Noile construcții se vor integra în specificul zonei.

Pentru păstrarea aspectului caracteristic zonei se instituie următoarele interdicții: folosirea tablei la învelitoarea acoperișurilor tip șarpantă, folosirea azbocimentului, folosirea placajelor din plăci ceramice, folosirea firmelor luminoase cu

lumina pulsatorie.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelkit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totala si vor cuprinde exclusiv vegetație (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

III. 03. SECTIUENA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR_10 – POT maxim = 30%

ARTICOLUL 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR_10 – CUT maxim = 0.6

Intocmit,

arh. Andreea BODEA

Sef de proiect,

arh. urb. Alida VISAN

