

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FELEACU
Nr.5917/22 iulie 2019

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, aducem la cunoștință publică următorul:

ANUNȚ

Privind elaborarea Proiectului de hotărâre pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007.

Actele anexate prezentului anunț sunt:

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007;

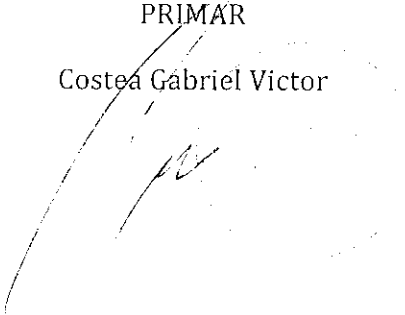
Referatul de aprobare al Proiectului de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007;

Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu privire la Proiectul de hotărâre se pot depune până la data de 21 august 2019, la registratura Primăriei comunei Feleacu.

PRIMĂR

Costea Gabriel Victor



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FELEACU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.113/2019

Privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007

Consiliul Local al comunei Feleacu, județul Cluj, în ședință ordinară;

Analizând Referatul de aprobare nr.5915/2019 la Proiectul de hotărâre Privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007, propus de primarul comunei Feleacu, domnul Costea Gabriel Victor și Raportul compartimentului de resort nr.5916/2019 din cadrul aparatului de specialitate;

Având în vedere prevederile:

Hotărârii Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007 pentru aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Feleacu în formă actualizată;

Hotărârii Consiliului Local al comunei Feleacu nr.4 din 26 ianuarie 2017 privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism al localităților comunei Feleacu;

Avizul Favorabil nr.100 din 26.06.2019 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județen Cluj;

Art.3 alin.(2), art.58 alin.(1) și alin.(2), art.59 și art.60, art.61, art.62 și art.63 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

Art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) litera c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art. 136 alin.(8) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

hotărăște:

Art.I. Se aprobă modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu după cum urmează:

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1

Cap. 2.1. Utilizarea functionala a terenurilor

Art.4.1. Utilizari permise

(4.1) În subzona LMPR sunt permise urmatoarele:

- amplasarea de locuinte individuale (unifamiliale) . Se accepta maxim o unitate locativa pe amplasament(pe un lot individual de minim 700 mp.).
- amplasare de locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative pe o parcel de minim 1000 mp. (se accepta maxim o locuinta(o unitate locativa) pe amplasament).
- amplasarea de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale
- amplasarea de locuinte sezoniere sau temporare
- amplasarea de momente comemorative (cruci, troite)
- amplasarea de firme si panouri publicitare
- amplasarea de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare.

Art.7.1. Interdicții definitive

(7.3) Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective și orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități locale.

Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.10.1 Amplasarea în interiorul parcelei

(10.2) Cladirile, indiferent de destinatie, vor reprezenta urmatoarele distante fata de limitele parcelelor vecine:

a) minimum 2,0 m, daca are vedere directa (fereastră, usa, gol de acrisire, balcon, logie) spre parcela vecina.

b) 1,00 m, daca are vedere piezisa spre parcela vecina.

(10.3) In toate cazurile se va asigura, pe partea opusa, o trecere libera de minim 3,8 m latime, necesara interventiei in caz de incendiu.

(10.4) Distantele in cazul a) se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei in cauza. Zidariile din elemente translucide de sticla, fara elemente mobile se considera zid plin.

(10.6) Este interzisa amplasarea adaposturilor pentru animale spre strada.

Art.13.1 Parcelarea

(13.1) Se considera lot construibil pentru locuinte acela care indeplinește urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 12 m.

b) suprafata minimă a parcelei de 700 m².

c) adancimea parcelei mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei(front la drum).

Art.14.1 Inaltimea constructiilor

(14.1) Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi demisol+parter+1 etaj(D+P+1E) sau parter+etaj+mansard(P+E+M.)

(14.2) Regimul maxim de inaltime al anexelor gospodaresti este parter (P).

Inaltimea maximă admisă a clădirilor , măsurată între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornișa superioară în punctul cel mai înalt nu va depasi 6,0 m.

Inălțimea maximă admisă a cladirilor , măsurată la coama acoperișului in punctul cel mai înalt nu va depași 9,0 m.

(14.4) In cazul clădirilor alipite, cu același regim de înălțime, se va păstra aceeași înălțime la streașină, la coama acoperișului și aceeași pantă a acoperișului.

Art. 15.1 Aspectul exterior al constructiilor

(15.1) Pentru păstrarea aspectului caracteristic al localității se instituie următoarele interdicții:

- a) execuția șarpantei în plan orizontal tip terasă, cu excepția celor înierbate;
- a) folosirea tablei ondulate zincate (imitație de țiglă); se acceptă tablă fâltuită la învelitoarea acoperișurilor tip șarpantă a locuințelor și anexelor gospodărești;
- b) folosirea azbocimentului ondulat, gresiei, faianței la învelitori;
- c) folosirea placajelor din placi ceramice la fațadele locuințelor, anexelor gospodărești și altor construcții.
- d) folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

(15.2) Fațadele clădirilor se vor întreține regulat, zugrăvindându-se cel puțin 1 dată la doi ani (după caz).

Art. 16.1 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenurilor

(16.1) Procentul de ocupare a terenului în subzona LMPRb, pentru locuințe și anexe gospodărești, va fi de maximum 30%; iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,6.

Este interzis emiterea de autorizații de construire în cazul în care pentru un amplasament nu este asigurată infrastructura necesară.

Art. II. Cu intrării în vigoare a prezentei hotărâri se modifică prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Feleacu nr. 6 din 8 februarie 2007 pentru aprobarea Planului Urbanistic General în formă actualizată a comunei Feleacu.

Art. III. Cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarului comunei Feleacu prin Compartimentul Urbanism.

Art. IV. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Feleacu, Compartimentului Urbanism, precum și Instituției Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștința publică prin publicarea pe pagina de web www.comunafeleacu.ro.

INITIATOR
PRIMAR
Costea Gabriel Victor

AVIZAT
Secretar
Mocan Valeria

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FELEACU
Nr.5915/22 iulie 2019

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007

Având în vedere multitudinea sesizărilor și plângerilor adresate Primăriei comunei Feleacu în general și Compartimentului Urbanism în special, precum și faptul că revizuirea Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.6/2007 sunt subiecte foarte importante pentru comuna Feleacu, prin faptul că foarte mulți cetățeni se lovesc de reglementări ale PUG-ului atunci când doresc să construiască, fenomen care în ultimii ani a luat o foarte mare amploare în comună;

Principalele obiective urmărite prin modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007 sunt:

- imbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților;
- asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vâstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat din localitățile comunei;
- protejarea împotriva dezastrelor naturale;
- păstrarea aspectului arhitectural al localităților comunei.

Ținând cont de argumentele prezentate mai sus, considerăm necesară și oportună propunerea privind aprobarea Proiectului de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007.

Modificările și completările propuse sunt după cum urmează:

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1

Cap. 2.1. Utilizarea functionala a terenurilor

Art.4.1. Utilizari permise

- (4.1) În subzona LMPR sunt permise urmatoarele:
- amplasarea de locuinte individuale (unifamiliale) . Se accepta maxim o unitate locativa pe amplasament(pe un lot individual de minim 700 mp.).
 - amplasare de locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative pe o parcel de minim 1000 mp. (se accepta maxim o locuinta(o unitate locativa) pe amplasament).
 - amplasarea de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale
 - amplasarea de locuinte sezoniere sau temporare
 - amplasarea de momente comemorative (cruci, troite)

- amplasarea de firme si panouri publicitare
- amplasarea de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare.

Art.7.1. Interdicții definitive

(7.3) Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective și orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități localive.

Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.10.1 Amplasarea in interiorul parcelei

(10.2) Cladirile, indiferent de destinatie, vor reprezenta urmatoarele distante fata de limitele parcelelor vecine:

a) minimum 2,0 m, daca are vedere directa (fereastra, usa, gol de aerisire, balcon, logie) spre parcela vecina.

b) 1,00 m, daca are vedere piezisa spre parcela vecina.

(10.3) In toate cazurile se va asigura, pe partea opusa, o trecere libera de minim 3,8 m latime, necesara interventiei in caz de incendiu.

(10.4) Distantele in cazul a) se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei in cauza. Zidariile din elemente translucide de sticla, fara elemente mobile se considera zid plin.

(10.6) Este interzisa amplasarea adaposturilor pentru animale spre strada.

Art.13.1 Parcelarea

(13.1) Se considera lot constructibil pentru locuinte acela care indeplineste urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 12 m.

b) suprafata minima a parcelei de 700 m².

c) adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei (front la drum).

Art.14.1 Inaltimea constructiilor

(14.1) Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi demisol+parter+1 etaj(D+P+1E) sau parter+etaj+mansard(P+E+M.)

(14.2) Regimul maxim de inaltime al anexelor gospodaresti este parter (P).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornisa superioara in punctul cel mai inalt nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata la coama acoperisului in punctul cel mai inalt nu va depasi 9,0 m.

(14.4) In cazul cladirilor alipite, cu același regim de înălțime, se va păstra aceeași înălțime la streșină, la coama acoperisului și aceeași pantă a acoperisului.

Art. 15.1 Aspectul exterior al constructiilor

(15.1) Pentru păstrarea aspectului caracteristic al localității se instituie urmatoarele interdicții:

a) execuția șarpantei in plan orizontal tip terasă,cu excepția celor înierbate;

a) folosirea tablei ondulate zincate(imitație de țiglă);se acceptă tablă fâltuită la învelitoarea acoperișurilor tip șarpantă a locuințelor și anexelor gospodărești;

b) folosirea azbocimentului ondulat,gresiei,faianței la învelitori;

c) folosirea placajelor din placi ceramice la fatadele locuintelor, anexelor gospodaresti si altor constructii.

d) folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

(15.2) Fațadele cladirilor se vor întreține regulat, zugravindu-se cel puțin 1 dată la doi ani (după caz).

Art.16.1 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenurilor

(16.1) Procentul de ocupare a terenului în subzona LMPRb, pentru locuințe și anexe gospodărești, va fi de maximum 30%; iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,6 .

Este interzis emiterea de autorizatii de construire în cazul în care pentru un amplasament nu este asigurata infrastructura necesara.

Precizăm faptul că în situația acestui proiect de hotărâre sunt incidente următoarele prevederi, în a căror implementare și aplicare a fost elaborat acest proiect, după cum urmează:

- art. 129 alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ,potrivit căruia Consiliul Local avizează sau aprobă,în condițiile legii,documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,replicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm necesar și oportun proiectul de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007

Pentru aceste considerente, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(1) și ale atribuțiilor stabilite la art.155 alin.(1) lit.c) și ale alin.(4) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ propun analizarea proiectului de hotărâre întocmit, conform procedurilor prevăzute de Regulamentul de organizare și funcționare , în vederea supunerii lui spre aprobare, în prima ședință ordinară a Consiliului Local.

PRIMAR

Costea Gabriel Victor

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FELEACU
COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. 5916 din 22.07.2019

RAPORT

asupra Proiectului de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Compartimentul Urbanism, în calitate sa de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate, a analizat Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației Plan Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat prin Hotărâre Consiliului Local al comunei Feleacu nr.6 din 8 februarie 2007, în raport cu atribuțiile și competențele specifice acestui compartiment și a constatat următoarele:

- a) Obiectul/domeniul reglementat: urbanism și amenajarea teritoriului.
- b) Impactul financiar asupra bugetului comunei: nu este cazul.
- c) Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară (ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre: prin proiectul de hotărâre analizat se respectă și se pun în aplicare prevederile/norme aplicabile domeniului reglementat, respectiv: art. 129 alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ; Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare
- d) Impactul asupra reglementărilor interne din sfera de competență/activitate a compartimentului: nu este cazul.

Modificările și completările propuse respectă cerințele de oportunitate și sunt după cum urmează:

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1

Cap. 2.1. Utilizarea functionala a terenurilor

Art.4.1. Utilizari permise

- (4.1) In subzona LMPR sunt permise urmatoarele:
- amplasarea de locuinte individuale (unifamiliale) . Se accepta maxim o unitate locativa pe amplasament(pe un lot individual de minim 700 mp.).
 - amplasare de locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative pe o parcel de minim 1000 mp. (se accepta maxim o locuinta(o unitate locativa) pe amplasament).
 - amplasarea de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale
 - amplasarea de locuinte sezoniere sau temporare
 - amplasarea de momente comemorative (cruci, troite)

- amplasarea de firme si panouri publicitare
- amplasarea de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare.

Art.7.1. Interdicții definitive

(7.3) Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective și orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități localive.

Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.10.1 Amplasarea în interiorul parcelei

(10.2) Cladirile, indiferent de destinatie, vor reprezenta urmatoarele distante fata de limitele parcelelor vecine:

a) minimum 2,0 m, daca are vedere directa (fereastră, usa, gol de aerisire, balcon, logie) spre parcela vecina.

b) 1,00 m, daca are vedere piezisa spre parcela vecina.

(10.3) In toate cazurile se va asigura, pe partea opusa, o trecere libera de minim 3,8 m latime, necesara interventiei in caz de incendiu.

(10.4) Distantele in cazul a) se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei in cauza. Zidariile din elemente translucide de sticla, fara elemente mobile se considera zid plin.

(10.6) Este interzisa amplasarea adaposturilor pentru animale spre strada.

Art.13.1 Parcelarea

(13.1) Se considera lot construibil pentru locuinte acela care indeplineste urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 12 m.

b) suprafata minimă a parcelei de 700 m².

c) adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei (front la drum).

Art.14.1 Inaltimea constructiilor

(14.1) Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi demisol+parter+1 etaj(D+P+1E) sau parter+etaj+mansard(P+E+M.)

(14.2) Regimul maxim de inaltime al anexelor gospodaresti este parter (P).

Inaltimea maximă admisă a clădirilor , măsurată între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornișa superioară in punctul cel mai inalt nu va depasi 6,0 m.

Inălțimea maximă admisă a cladirilor , măsurată la coama acoperișului in punctul cel mai inalt nu va depași 9,0 m.

(14.4) In cazul clădirilor alipite, cu același regim de înălțime, se va păstra aceeași înălțime la streășină, la coama acoperișului și aceeași pantă a acoperișului.

Art. 15.1 Aspectul exterior al constructiilor

(15.1) Pentru păstrarea aspectului caracteristic al localității se instituie urmatoarele interdicții:

a) execuția șarpantei in plan orizontal tip terasă,cu excepția celor înierbate;

a) folosirea tablei ondulate zincate(imitație de țiglă);se acceptă tablă fâlțuită la învelitoarea acoperișurilor tip șarpantă a locuințelor și anexelor gospodărești;

b) folosirea azbocimentului ondulat,gresiei,faianței la învelitori;

c) folosirea placajelor din placi ceramice la fatadele locuintelor, anexelor gospodaresti si altor constructii.

d) folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

(15.2) Fațadele cladirilor se vor întreține regulat, zugravindu-se cel puțin 1 dată la doi ani (după caz).

Art.16.1 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenurilor

(16.1) Procentul de ocupare a terenului in subzona LMPRb, pentru locuințe și anexe gospodărești, va fi de maximum 30%; iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,6 .

Este interzis emiterea de autorizatii de construire în cazul in care pentru un amplasament nu este asigurata infrastructura necesara.

Ținând seama de constatările precizate mai sus, opinăm că proiectul de hotărâre este fundamentat, din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, raportat la atribuțiile și competențele specifice acestui compartiment, sens în care propunem analiza și supunerea spre dezbateră și adoptare a proiectului de hotărâre în cauză în prima ședință ordinară de consiliu , în conformitate cu procedurile prevăzute de Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local..

Mențiuni/obiecțiuni: nu este cazul.

INSPECTOR
Pura Mariana

