

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata care, in prezent, face parte din extravilanul comunei Camarasu, sat Samboleni.

Prin PUZ se propun urmatoarele:

-introducerea in intravilan a suprafetei aferenta prin extinderea intravilanului existent si preluare UTR-ului existent – Zona de locuinte si functiuni complementare.

– Utilizari admise: Locuinte de tip rural permanent / sezoniere, anexe a gospodariilor

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din terenuri libere de constructii.

Funciunea principala a localitatii este locuirea. Se propune extinderea intravilanului existent, si preluarea UTR-ului existent in imediata vecinatate- UTR L – zona de locuinte si functiuni complementare.

Amplasamentul studiat va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractelor cu firme de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Terenuri agricole in extravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru functiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenuri agricole in intravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic reprezentativ pentru zonele unde vor fi amplasate constructii si amenajari.

2.2 Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

2.3. Constructiile existente si propuse amplasate pe terenuri cu pante si alunecari, vor fi dotate cu amenajari pentru eliminarea riscului, ziduri de sprijin, drenuri, masuri de fixare a terenului.

2.4 Se vor asigura urmatoarele lucrari tehnico edilitare : retele de apa, canalizare, curent electric, gaze naturale.

2.5 Se interzice utilizarea in alte scopuri decat cele prevazute in PUG a terenurilor rezervate lucrarilor de utilitate publica:

a) caile de comunicatie rutiera

- b) cladirile si terenurile obiectivelor de utilitate publica existente
- c) terenurile aferente retelelor tehnico-edilitare

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare si a prevederilor Codului Civil.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulatii si accese

4.1.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru constructiile si amenajarile din zona drumului judetean se va obtine avizul organelor competente.

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Terenul studiat are o suprafata totala de 11600 mp. Se propune introducerea partiala a terenului in intravilan astfel ca rezulta 2 zone functionale

partial - UTR L – Zona locuinte si functiuni complementare

partial – Extravilan

Suprafata de teren ce se propune a se introduce în intravilan prin PUZ este de 3380 mp.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte si functiuni complementare

1.2. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

FUNCTIUNI DOMINANTE

Gospodarii , anexe

UTILIZARI PERMISE

Locuinte permanente, locuinte sezoniere , anexe gospodaresti, amenajari si lucrarile tehnico edilitare eerentte functiunii de locuire fi functiunilor complementare precum: locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna, spatii verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotari edilitare, spatii de colectionare a deseurilor.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Constructii comerciale: comert cu amanuntul/ de detaliu, unitati mici de alimentatie ublica de zi, servicii dimensionate la nivel de atelier.
 - Constructii de sanatate dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie
 - Constructii de invatamant: crese, gradinite, scoli
 - Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, scuaruri
 - Constructii de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice
- Cu respectarea urmatoarelor conditii:
- sa nu produca poluare de orice tip peste normele admise
 - sa nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare/productie
 - sa respecte normele in vigoare privind sanatatea populatiei, sanitar veterinar si siguranta alimentelor, mediu, dupa caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protectie sanitare, dupa caz.

UTILIZARI INTERZISE

- Functiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natura cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei care nu se incadreaza la utilizari permise si conditionari
- Orice alte utilizari decat cele enumerate la utilizari permise si utilizari permise cu conditii

1.3. SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc conditiile necesare functiunii propuse si care au asigurat un front la strada de minim 12.00 m; Suprafata minima ca o parcela sa poata fi construita este de 1000 de mp pentru o locuinta, 1500 de mp pentru 2 locuintae si 2500 pentru 3 locuinte.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile se vor retrage cu min 4.5 m fata de aliniament, dar nu mai putin de 8.00 m din axul drumului.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Constructiile se vor retrage fata de una din de limitele laterale cu 0.6 m conform cod civil, si min 5 m fata de cealalta limita laterala.

In cazul in care constructiile se invecineaza la limita posterioara cu extravilan se vor retrage fata de aceasta cu minim 15.00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Constructiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minima dintre doua constructii aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșina sau cornișă, în punctul cel mai înalt. Anexele gospodărești vor fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar veterinar; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5.00 între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot și alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.

In cazul existentei mai multor constructii pe amplasament, se va respecta specificul local de dispunere a mai multor constructii pe același amplasament. (*vezi sugestii recomandari: Anexa 1 STUDIUL DE INTEGRARE IN SPECIFICUL ARHITECTURII LOCALE DIN MEDIUL RURAL ‘ZONA CAMPIA TRANSILVANIEI’ (extras Ghid De Arhitectura Zona Campia Transilvaniei)*)

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public cu o latime minima de 3.50 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime va fi subordonat funcțiunii propuse ,aveand maxim doua niveluri supraterane ,respectand o configuratie maxima de S/D+P+M si nu va depasi inaltimea maxima de 10,00 m la streșina.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile se vor integra prin materiale și cromatică în peisajul zonei Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (*vezi sugestii recomandari:Anexa 1 STUDIUL DE INTEGRARE IN SPECIFICUL ARHITECTURII LOCALE DIN MEDIUL RURAL ‘ZONA CAMPIA TRANSILVANIEI’ (extras Ghid De Arhitectura Campia Transilvaniei)*)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural ,ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;(*vezi sugestii recomandari: Anexa 1 STUDIUL DE INTEGRARE IN SPECIFICUL ARHITECTURII LOCALE DIN MEDIUL RURAL ‘ZONA CAMPIA TRANSILVANIEI’ (extras Ghid De Arhitectura Zona Campia Transilvaniei)*)

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Campia Transilvaniei;

Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele

În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice zonei montane: albastru, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă în suprateeran.

Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat. Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

Se va evita aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Nu se recomandă placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Camarasu, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Se recomandă realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

Culorile recomandate pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn.

Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru a fi construibilă parcela va fi racordată la rețelele publice din zona în baza avizelor de specialitate emise de autoritățile competente care le administrează

- este interzisă deversarea directă a apelor în emisari
- lucrările de racordare se vor executa îngropat
- se vor respecta limitele de protecție conform normelor în vigoare față de echiparea edilitară existentă în zonă
- este interzisă amplasarea bazinului vidanjabil etans la o distanță mai mică de 10.00 m față de cladirile de locuit

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală a terenului

IMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.

Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma s.a.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2.00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor și în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcela se vor deschide în interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, ovs s.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT Maxim = 35%

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

CUT Maxim = 0.7

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – ul reprezintă instrumentul operațional în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – ului pe zona funcțională s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – ul a fost preluat ca atare și a fost detaliat pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA
DATA

Intocmit,
arh. Denisa Crina Streang

Sef de proiect
arh. Urb. MACSIM I. MARCELA

