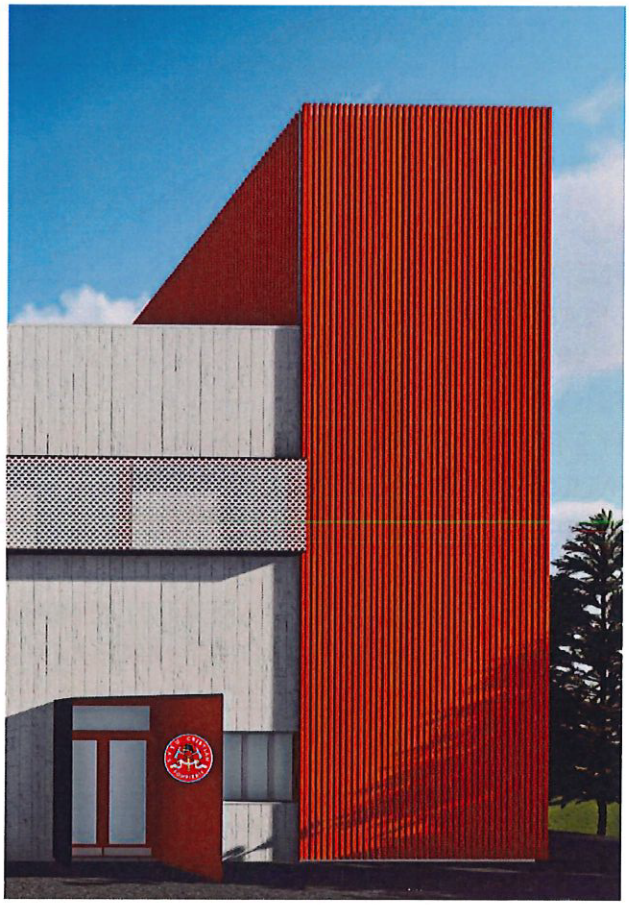
MENTOR CONSTRUCT

P.U.Z.- CONSTRUIRE REMIZĂ PSI ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ

VOLUMUL II : REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

str. Gării, nr. 6, com. Cristian , jud. Brasov, CF 104250

cod postal 507055



Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect număr: 07/20

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea investiţiei	**P. U.Z. construire Remiză P.S.I. și Clădire administrativă**
Amplasament	Str. Garii, nr. 6, sat Cristian, com. Cristian, jud. Brasov
Beneficiar	**COMUNA CRISTIAN**
Adresa beneficiar	P-ța Libertății, nr. 1, sat Cristian, com. Cristian, jud. Brasov
Poiectant general	S.C. MENTOR CONSTRUCT S.R.L.

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE
I.1. ROLUL RLU AFERENT PUZ 2
I.2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE 2
I.3. CONDIŢII DE APLICARE 3
I.4. DOMENIUL DE APLICARE 3
I.5. ALTE PRESCRIPȚII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU 4
I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 4
I.7. ALTE CONDIȚIONĂRI 5
I.8. DEFINIREA POT ȘI CUT 5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 6
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 6
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 6
II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 8
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 9
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 10
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR 12
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE ÎMPREJMUIRI, SPAȚII VERZI SI PARCAJE 12
III. ZONARE FUNCTIONALA, INDICATORI URBANISTICI UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 13
Is - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC 14

Strada Traian nr. 41, ap.1
Cluj-Napoca, România
T : +40 751 298 270
T : +40 766 517 027
office@mentor-construct.ro
www.mentor-construct.ro

I. DISPOZITII GENERALE

I.1 ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ este piesa de bază ce intăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administraţiei publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

I.2 BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau

autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al comunei Măguri-Răcătău și RLU aferent.

I.3 CONDITII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al comunei Cristian.

PUZ-ul preia prevederile documentaţiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configuraţia urbană a zonei.

În cazul operaţiunilor importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentaţii de specialitate, realizate şi aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al comunei Cristian și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

I.4 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de față este aplicabil în teritoriul intravilan propus pentru localitățile aparținătoare comunei Cristian.

Dupa aprobarea în Consiliul Local al comunei Cristian, acest regulament local de urbanismm va deveni un act de autoritate, impreună cu Planul Urbanistic General, care stă la baza emiterii autorizațiilor de construire.

P.U.G. și R.L.U. – au fost elaborate în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 55/1996 – republicat.

Construirea în extravilan este admisă numai pentru funcțiunile compatibile cu aceasta și în cazuri fundametale se poate elabora Plan Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. El este act de autoritate al administrației publice locale, precizând elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire în zona studiată, cu privire la:

- Zonificarea funcțională;
- Trama stradală și profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul și regimul de înălțime a construcțiilor;
- Indicii de ocupare și utilizare a terenurilor;

Prevederile prezentului P.U.Z se vor supune - P.U.G. comuna Cristian.

I.5 ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

I.6 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Definirea zonelor noi din cadrul P.U.Z.:

UTR Is - "Zona de institutii si servicii publice si de interes public"

Unitate teritorială de referinţă (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populaţie cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;

- folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;

- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicatorii urbanistici.

I.7 ALTE CONDIŢIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

I.8 DEFINIRE POT ŞI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pâna la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

În perimetrul zonei funcţionale mai sus menţionate, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei pentru "Turism, case de vacanță, recreere și locuire", cu un procent de ocupare maximă a terenului de 15 %.

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

II.1.1. Construirea și amenjările aferente investiţiei trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

II.1. 2. Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

II.1. 3. Asigurarea compatibiliății funcțiunilor

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu se respectă prevederile articolului art. II.1.1 si II.1.2.

II.1. 4 Se vor respecta în continuare prevederile PUG comuna Măguri-Răcătău referitoare la protejarea patrimoniului natural și construit.

II.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

II. 2.1. Materiale şi tehnici de lucru utilizate la realizarea constructiilor:

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

Se vor utiliza structuri și materiale de construcție ușoare pentru evitarea solicitărilor extreme asupra terenului.

II. 2. 2. Siguranţa şi stabilitatea construcţiilor

Clasa de importanţă este I iar categoria de importanţă - " A ". Conform normativului P 100/92, Amplasamentul se încadrează în:

- zona seismică cu următoarele caracteristici : ag= 0,2g ; Tc=0,7 sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 2 kN/mp, conform CR1-1-3.2013
- - vânt 0.6 kPa , conform CR1-1-4.2013.

Verificarea calității materialelor componente și a betoanelor se va face în conformitate cu prevederile din NE 012-99.

Se vor respecta prevederile din Legea 10-1995 privind calitatea în construcţii. Pentru lucrările din beton și beton armat pe diferite faze de execuție care devin lucrări ascunse, verificarea calități trebuie consemnată în "Registrul de procese verbale pentru verificarea lucrărilor ce devin ascunse". Nu se admite trecerea la o nouă fază de execuție înainte de încheierea procesului verbal de calitate referitor la faza precedent dacă aceasta urmează să devină o fază ascunsă.

Se va întocmii "Cartea construcţiei" în care se va ţine cont de prevederile HG 273/14.06.1994 privind aprobarea regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții – anexa 6.

Clădirile se vor executa numai cu condiția existenței unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii respectiv a existenței Autorizației de construire cu valabilitate în termen.

II. 2. 3. Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Depozitarea de materiale pe domeniul public, sau degradarea domeniului public sunt interzise și pasibile de amenzi contravenționale conform legilor aflate în vigoare. Pentru perioada cât se folosește domeniul public pentru lucrări de organizare de șantier, investitorul va obtine autorizație de la Primărie și va contribui la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

II. 2. 4. Cerințe privind izolarea termică și economia de energie

Construcțiile vor fi proiectate și realizate în urma efectuării unui calcul prealabil al performanței energetice a clădirilor conform legislației aflate în vigoare.

Analiza performanței energetice se va structura pe trei părți, astfel:

a) I – „Anvelopa clădirii", indicativ Mc 001/1 – 2006,

b) II – „Performanţa energetică a instalaţiilor aferente clădirii", i. Mc 001/2 – 2006, c) III – „Auditul şi certificatul de performanţă a clădirii", indicativ Mc 001/3 – 2006,

II. 2. 5. Cerinţe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri

de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plenșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

Masurile de protectie fonica vizeaza si separarea intre locuintele aflate in vecinatate si zona propusa.

II. 2. 6. Apărarea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult dacât permite codul civil.

La trasarea limitelor proprietăților se vor menține distanțele de siguranță și protecție pentru căile de circulație rutieră și a zonelor cu interdicție de construire conform prezentei documentații.

II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- Construcţiile administrative:

Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

II.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- amenajari publice, parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

II.3.3 Amplasarea față de aliniament

Subzona Is – nu se impune o retragere minima de la aliniament , insa se va tine cont de retragerea minima de 5.00 m din axul strazii Garii.

Această retragere este limitativă, în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat (teren aflat in proprietatea com. Cristian) și domeniul public.

Regimul de aliniere al constructiilor va respecta profilele transversale prezentate în documentația parte desenată PUZ

Astfel, alinierile viitoarelor construcții vor respecta următoarele prevederi:

- strada cu PROFIL tip 1:

- str. Garii- ampriza totala este de 8.25m si este compusa din: 0.95 m- rigola deschisa si doua benzi de circulatie de aprox. 3.65 m latime fiecare.

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea imobilelor față de limitele de proprietate :

- cladirile vor fi retrase cu 3.00 m fata de limita laterala din Nord Est, 2.00 m fata de limita posterioara a parcelei si 1.50 m fata de limita Sud Vestica.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Din punct de vedere al circulației, incinta este deservită drumul de acces de pe latura Sudica- str. Garii .

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.

Strazile vor respecta următoarele caracteristici:

- strada cu PROFIL tip 1:

- str. Garii- ampriza totala este de 8.25m si este compusa din: 0.95 m- rigola deschisa si doua benzi de circulatie de aprox. 3.65 m latime fiecare.

II.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Utilizări interzise: se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asgure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiiior și caracterului urbanistic al unității și subunității funcționale.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.5.1. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

II.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vana de golire etc.);

- Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică;

- Branșamentul electric este parte din instalația de distribuție a energiei electrice, cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului);

- Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemasurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacități rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițile contractelor încheiate cu Consiliile Locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrtvit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare, care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în Intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare si de executare a rețeletor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a nomativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice locale, de specialitate, precum și de către regille specializate subordonate Consiliiului Local (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

II. 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

II.6.1. Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu suprafața minim 2000 mp .

În cazul parcelelor aflate pe străzi înfundate este obligatoriu ca lățimea accesului să fie minim 4.00 m

II.6.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.J.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară.

Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

II.6.3. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și conformarea străzii impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

II. 7. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri, spații verzi și parcaje.

II.7.1 Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare propietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

In cazul construcţiilor retrase de la aliniament şi al instituţiilor publice, daca sunt necesare, împrejmuirile catre strada vor fi transparente/ semitransparente si vor avea înălţimea maximă de 2.40 metri.

Împrejmuirea laterala si posterioara se va realiza cu un sistem din panouri opace de gard, cu înălțimea de max. 2.40m. Se pot realiza si din panouri prefabricate.

II.7.2 Parcaje, garaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă acestea se asigură pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

II.7.3 Spații plantate

Spatiile de langa limitele de proprietate vor putea fi plantate cu arbori și arbusti. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

II.7.4 Depozitarea și colectarea gunoiului

În interiorul parcelei trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încat să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

II.7.5 Anexe gospodărești

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje și/sau depozite de lemne/ spatii tehnice. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) si 3 m față de clădirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, INDICATORI URBANISTICI

În cadrul subzonei "Is" se stabilesc urmatoarele reglementari:

Is - "Zona de institutii si servicii publice si de interes public"

P.O.T. max. = 40 %

C.U.T. max. = 1.2

Regim max. de înălțime: (S)+P+2E

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție a reglementărilor și restricțiilor impuse,

s-a ținut cont de următoarele :

- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;

- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ - ului;

- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)

- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;

- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

- Amenajarea complexă functional - arhitecturală a spatiilor verzi și de protectie;

- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

Is - "ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC"

IV.1 CARACTERUL ZONEI

IV.1.1 CONDITIONARI GENERALE

Zona se compune din perimetrul fostului district DJ, situat pe str. Garii nr. 6. In incinta studiata exista mai multe constructii dezafectate ce deserveau fosta functiune.

IV.2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- Utilizări admise

In subzona Is- "Zona de institutii si servicii publice si de interes public", sunt admise următoarele utilizări:

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – functiuni pentru formatie civila de pompieri, funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă social, impreuna cu functiunile complementare acestora:

- locuire de serviciu

- accese pietonale şi carosabile, parcaj

- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente

ARTICOLUL 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

ARTICOLUL 3- Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV.3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor

Subzona Is - parcela se considera construibila daca suprafața minima a terenului este de 2000 mp

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct, printr-un drum privat cu acces direct din drumul public, sau prin servitute de trecere legal obţinuta printr-o trecere de minim 4.00 metri.

ARTICOLUL 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Subzona Is – nu se impune o retragere minima de la aliniament , insa se va tine cont de retragerea minima de 5.00 m din axul strazii Garii.

Această retragere este limitativă, în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

ARTICOLUL 6. Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor fi retrase cu 3.00 m fata de limita laterala din Nord Est, 2.00 m fata de limita posterioara a parcelei si 1.50 m fata de limita Sud Vestica.

ARTICOLUL 7. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Subzona Is - Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de 6,00 metri

-distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activiti permanente

-in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific

ARTICOLUL 8. Circulații și accese

Accese carosabile

Subzona Is - se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulaţie publică;

- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Accese pietonale

UTR Is – Toate construcțiile vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate în funcție de destinația amenajării;

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

Subzona Is - Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spatiului verde si in afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;

-pentru toate construcţiile noi amplasarea parcajelor cu spaţiile de manevră aferente se va face în incinta proprie

ARTICOLUL 10. Inaltimea maxima a construcţiilor

La stabilirea înalţimii construcţiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind mediul de viaţă a populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul maxim de înălţime admis este P+2E (trei niveluri supraterane) , cu înălţimea maximă la cornişă de 14,00 m. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+2E, D+P+E, (S)+P+1E+Eretras. Pot exista accente punctuale ale cladirii- turnuri, curti de lumina, care sa depaseasca cota de +14.00 m.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al cladirilor

Subzona Is- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor.

Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi catv, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţadele principale.

ARTICOLUL 12. Conditii de echiparea tehnico-edilitară

Subzona Is - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

ARTICOLUL 13. Spaţii verzi

Subzona Is - spaţiile plantate vor reprezenta minim 15% din ansamblul incintei

- se vor asigura plantaţii medii si înalte pe perimetrul incintei ;

- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Subzona Is :

In cazul construcţiilor retrase de la aliniament şi al instituţiilor publice, daca sunt necesare, împrejmuirile catre strada vor fi transparente/ semitransparente si vor avea înălţimea maximă de 2.40 metri.

Imprejmuirea laterala si posterioara se va realiza cu un sistem din panouri opace de gard, cu înălțimea de max. 2.40m. Se pot realiza si din panouri prefabricate.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,40 m înălţime şi vor fi de tip opac.

Specificul instituţiei / activităţii poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spaţiul public, respectiv alte înălţimi / configuraţii ale acestora.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

IV.4 - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

UTR Is: POT maxim 40%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR Is : CUT maxim = 1.20

V. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

UTR Is - "Zona de institutii si servicii publice si de interes public"

VI. CONCLUZII

Prezenta documentație are menirea de a stabili reglementările parcelei studiate (parcela identificata prin CAD 104250) și studiază posibilitatea construirii unei remize PSI impreuna cu cladirea administrative aferenta.

În acelaşi timp subliniază necesitatea întocmirii documentaţiilor urbanistice PUZ înainte de autorizarea lucrărilor de construire - pentru a evita ulterioarele complicații ca:

- lipsă de acces carosabil;
- amplasamente și orientări incomode sau necorepunzătoare;
- întocmirea lucrărilor topo- cadastrale inutile- repetate etc.
- complicaţii în realizarea utilităţilor pe parcele .

Astfel va fi necesară dezmembrarea unei bucăți din terenul studiat pentru regularizarea drumului existent.

Se vor realiza documentații de specialitate pentru racorduri la utilitățile edilitare astfel:

- Retele electrice - In apropiere exista rețele de joasă tensiune . Se va face bransament și racord la acestea conform legislației în vigoare și conform avizului obținut.
- Alimentarea cu apa potabilă a imobilului ce se va construi în zona studiată se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Se propun construcţii moderne , avand functiunea de remiza PSI și clădire administrativă, la standarde moderne - in conformitate cu normele in vigoare.

Se propun sisteme constructive fiabile, cu adaptare la condițiile de fundare specific terenului.

Se recomanda centralizarea informațiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea în Consiliul Local.

Data elaborării:	10/12/2024	
	S.C Mentor Construct S.R.L.	
Întocmit:	arh. urb. Florin Vasile LAZAR	[redacted]
Verificat:	arh. urb. Cristina Barladeanu	[redacted]

Strada Traian nr. 41, ap.1
Cluj-Napoca, România
T : +40 751 298 270
T : +40 766 517 027
office@mentor-construct.ro
www.mentor-construct.ro