

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Municipiul Turda, str. Univers, nr. FN, judetul Cluj**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu insoteste , explicitizeaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.D. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGRnr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent proprietarului sau beneficiarului acestora

2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.D. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.D. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.D. se va desfasura dupa cum urmeaza:

- a) pe terenurile prevazute pentru construirea caselor de locuit se va respecta parcelarea existenta prin P.U.D. , sau se vor alipi cu alte parcele, sau dezmembra, cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.D. si regulamentului local de urbanism.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

4.1. Functiunea principala a zonei va fi locuirea, iar principalii beneficiari, proprietarii terenurilor pot instraina parcelele in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi plantate sau inierbate.

4.3. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrari constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural local, in stilul natural existent.

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

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre zonele verzi, casele vor avea trotuare etanse in jurul constructiei si alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue si sapaturile se vor executa cu epuismenete daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii :

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, izolate, respectand alinierea minima propusa, respectiv retagere de min 6,0 m fata de str. Univers si min. 3,0 m fata de alee carosabila, privata, creata.

Regimul de inaltime stabilit prin P.U.D : maxim 3 nivele : max S+P+2 sau D+P+ 1

H maxim la cornisa : +9.00 fata de CTA
Executarea locuintelor cu subsol sau demisol ramane la atitudinea fiecarui beneficiar.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul la proprietati, se realizeaza de pe drum public din str. Univers si pe aleea privata.
- 7.2. Strada Univers este o strada pietruita cu sectiune transversala nedefinita spre trenul domeniului public, aceasta, in momentul reabilitarii si modernizarii acestei strazi se va face corectia profilului transversal din terenul domeniului public la 2 benzi carosabile cu trotuare contrapuse.
- 7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanta minima de 5 m fata cel putin o latura.
- 7.4. Accesul in curte la toate constructiile se va realiza pe o alee carosabila cu latimea de min 3 m alee ce poate constitui si parcare din incinta.
- 7.5. Pozitia accesului in curte va fi determinata de pozitia parcarilor, sau a alei de acces in cazul executarii unui garaj individual in curte.
- 7.6.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte.

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

- 9.1. Parcela existenta cadastrata are o forma dreptunghiulara.
- 9.2. Parcela se dezmembreaza in loturi de min 600 mp, fiind construibile in baza prezentelor reglementari,

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

- 10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, pomi fructiferi.
- 10.2. Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea constanta de max 2,2 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.
- 10.3. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta

- 11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.D. are destinatia locuinte individuale
- 11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona locuinte individuale cu suprafata de 2982 mp cuprinde urmatoarele parcele:

- parcela 1 cu suprafata de 782 mp
- parcela 2 cu suprafata de 600 mp
- parcela 3 cu suprafata de 600 mp
- parcela 4 cu suprafata de 1000 mp

Zona de locuinte individuale cuprinde urmatoarele subzone :

- Suprafata construita max 35%- max 1044 mp
- Alei, parcari 20% 596 mp
- Spatii verzi, gradina min 45% - min 1342 mp

Zona de circulatie cu suprafata de 414 mp cuprinde aleea carosabila privata

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR

- 12.1. Utilizarea functionala a zonei:
 - Functiunea dominanta: locuire cu locuinte individuale de tip urban cu anexe gospodaresti (garaj auto, magazii mici, fara cotete de pasari sau animale mici)

- Functiuni complementare: locuinte colective cu putine nivele, locuinte de serviciu, birouri, spatii verzi, activitati comerciale sau prestari servicii nepouante din punct de vedere al noxelor sau zgomotului si respectandu-se procentul de ocupare al terenului stabilit si OMS 119.
- Functiuni interzise: locuinte colective cu mai mult de 3 nivele, constructii zootehnice, anexe gospodaresti mai putin cele mentionate mai sus, depozitare si productie de orice fel, parcuri destinate masinilor grele.

12.2. Reglementari urbanistice

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.D.

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Aliniament: Separarea domeniului privat(loturile de casa) de domeniul public sau privat (strada)

Aliniamentul este : limita de proprietate la strada.

Nu se accepta iesiri ale soclului imprejmuirii in exterior datorita grosimii acestuia

- Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale) : retragere minim 6,0 m fata de aliniamentul la str. Univers si min 3,0 m fata de alea privata.

- Retragerea fata de vecinatati, accese

Limita zonei construibile fata de vecini :min 5,0 m fata de cel putin o limita laterala, la minim 2 m fata de limita posterioara sud, pentru cladirile principale.

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor.

- Regimul de inaltime : maxim 3 nivele P+2 dar inaltimea max la cornisa sa nu depaseasca +9,0 m fata de CTN. Se pot executa locuinte cu subsol, sau demisol . In cazul cladirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel, iar regimul de inaltime max poate fi D+P+1, dar inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 9,0 m fata de CTN.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna dar sa se incadreze in arhitectura locala, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica.

- Procent de ocupare pe parcela: max. 35%,

- Coeficient de utilizare a terenului max. 0,9

13. Cai de comunicatie

13.1.Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

- Strada Univers este existenta avand in subteran toate utilitatile. Aceasta strada necesita modernizare si corectie in sectiunea transversala din terenul domeniului public.

- Alea propusa pentru acces la loturile create va ramane alea privata care se poate largi in sectiune transversala in momentul studierii terenului situat la nord.

- Amenajarea acceselor se va face in conformitate cu Standardul Roman H 10144-4-1995-

- Sunt necesare amenajari de intersectii intre strada Univers si alea carosabila cu raza min. 2,0 m.

- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt.

- Dupa finalizarea lucrarilor de bransare a locuintelor se va reface carosabilul la starea initiala.

Intocmit : Arh. Zamblau R.