



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TEREN IN 3 LOTURI com. Cojocna, nr cad 51422, jud Cluj

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
3. Reguli cu privire la echiparea edilitara
4. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi
5. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului zonal de urbanism

Regulamentul zonal de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei ce face obiectul PUZ.

Regulamentul zonal de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG și RLU.

Regulamentul zonal de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile



Legii nr. 50/1991 completată și modificată și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Modificarea Regulamentului zonal de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului zonal de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului zonal de urbanism stau în principal:

- **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,**
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**
- **HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,**

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3. Domeniul de aplicare

Zonificarea funcțională se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) se face conform planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din Regulament; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului intravilan cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice de detaliu.

UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentului zonal de urbanism aferent prezentului PUZ detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul zonal de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din cadrul zonei.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Inspectoratul Județean pentru protecția mediului Cluj-Napoca.

1.1. Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, pastrandu-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire. Pe durata santierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la



maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

1.2. Apa menajera va fi colectata si condusa spre reseaua de canalizare menajera comunala.

Apele pluviale (potential curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre santul de colectare aflat in proximitatea parcelelor. In zona spatiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

1.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale. Se propunere plantarea unei perdele vegetale de protectie in aliniamentul DJ 161A.

1.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

1.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu.

1.6. Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

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

2.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

2.2. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

2.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislatiei in vigoare.

2.4. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și P.S.I.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale:

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE

Prezenta secțiune detaliază și completează reglementările prevăzute în Regulamentul general de urbanism.

1. SUBZONA Lp* - SUBZONA LOCUINTE PROPUSE

Cap.1.1. Generalități

Art.1.1. Tipurile de subzone funcționale

Prin PUZ se propune incadrarea terenului in UTR L- zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare, subzona Lp* - Locuinte propuse .

Art.2.1. Funcțiunea dominantă

(2.1) Funcțiunea de locuire este dominantă în zona aferentă PUZ.

Art.3.1. Funcțiuni complementare admise



- servicii de tip turistic si amenajari complementare
- prestari servicii, comert in paralel cu locuirea

Cap. 2.1. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4.1. Utilizări permise

- Locuințe individuale (unifamiliale) cu regim de înălțime S+P+M / S+P+1 și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, echipări tehnico-edilitare specifice.
- amplasarea de cladiri cu functiune turistica si amenajari complementare
- amplasarea de locuințe tip case de vacanta;
- locuri de joaca pentru copii

Art.5.1. Utilizări permise cu condiții

Se pot amplasa următoarele categorii de clădiri și funcțiuni, cu respectarea condițiilor specificate:

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei, activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - b) profilul si anvergura activitatilor sa fie in concordanta cu nevoile generate de utilizarile de baza (admise)
 - c) să nu produca poluare fonica , chimica sau vizuala, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - d) să nu determine un trafic auto intens;
 - e) să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igienă și sănătate publică și de prevenire și stingere a incendiilor.
 - f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- amplasarea de firme, cu conditia utilizarii unor materiale adecvate contextului local (lemn, fier forjat);
 - amplasarea de construcții și instalații , anexe ale rețelelor edilitare, la limita de proprietate
- Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Art.6.1. Utilizări interzise

- Spatii pentru prestari servicii cu tehnologie poluanta
- Adaposturi pentru creșterea animalelor neechipate cu platforma betonata pentru gunoi de grajd
- garaje in cladiri provizorii
- constructii provizorii de orice natura
- lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- surse producatoare de zgomote puternice si vibratii, trafic greu

**ratiu**

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Locuințele se vor amplasa astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o durată minimă de însorire de 1 1/2 ore, la solstițiul de iarna (21 dec.).

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin planșa Reglementari. Obiectivele vor respecta alinierea generală a străzii, cu o retragere minima de 30,00 m fata de axul drumului DJ161A.

Amplasarea față de limitele laterale si posterioare

Se interzice amplasarea cladirilor pe limitele de proprietate .

Obiectivele se vor retrage la o distanta egala cu jumatate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 4 m fata de una din limitele laterale si 1 m fata de cealalta limita laterala, cu conditia sa fie perete doar cu ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre parcela vecină.

Obiectivele se vor retrage cu minim 5 m fata de limita de proprietate posterioara.

Amplasarea în interiorul parcelei

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, precum si a mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , dar nu mai puțin de 3m.

Este interzisă amplasarea adăposturilor pentru animale spre stradă.

Parcelarea

Se considera lot constructibil în zona aferentă PUZ acela care îndeplinește următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
- b) suprafața minimă a parcelei: 1000 m²,
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi subsol + parter + etaj. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă / streășină, în punctul cel mai înalt (punctul având cea mai mare altitudine față de cota terenului amenajat aferent), nu va depăși 6m. Inaltimea



maxima admisa a cladirilor , masurata la coama acoperisului in punctul cel mai inalt nu va depasi 10 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru păstrarea aspectului caracteristic al localității se recomandă adoptarea unui stil arhitectural inspirat de construcțiile locale (vezi Ghidurile de arhitectură OAR).

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de santier.

Sunt recomandate: folosirea materialelor locale și naturale: lemn, caramida, tigla ceramica. Culoarele folosite vor fi cele naturale, în tonuri de pamant, argila.

Sunt interzise: orice alte construcții care nu fac parte ca funcțiune din cele prevăzute în prezentul regulament.

Sunt permise: toate investițiile descrise în memoriu, lucrări de amenajare cai de acces carosabile , utilități și infrastructura necesare bunei funcționări a investiției.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției, dintr-un drum public (în cazul nostru DJ 161A) care pot fi trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces publică.

Accesele pietonale -trotuarele vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Imbracamintea accesului pietonal va fi din pavele prefabricate de beton.

Se va asigura parcarea autovehiculelor în incintă conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil cu lățimea de minim 5m. Pentru accesul la parcelele propuse se vor amenaja două zone de acces din drumul județean. Pentru o parcelă (Lot 1) se propune acces individual, iar pentru celelalte două parcele (Lot 2 și Lot 3) acces comun.

Accesul la lotul 1 se realizează din drumul județean DJ 161A pe partea stângă la km 5+580 și are lățimea de 5m.

Accesul la loturile 2 și 3 este acces comun și se realizează din drumul județean DJ 161A pe partea stângă la km 5+600 și are lățimea de 9m.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

**Stationarea autovehiculelor:**

Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism

Conform prevederilor RGU, pct 5.11. - Construcții de locuințe 5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Numarul de parcaje propus este de 2 locuri pe parcela aferent unei locuinte unifamiliale.

3. Reguli cu privire la echiparea edilitara**Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor**

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul parcelei.

Fiecare parcela va dispune de un spatiu amenajat, amplasat la distanta fata de ferestrele cladirilor conform OMS 119/2014 destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului de salubritate , accesibil din spatiul public.

Tinand cont de situatia existenta si de prevederile PUG, se propun urmatoarele :

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza din reseaua comuna, cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014, Cap. II.- Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor, precum si Hotaria Guvernului nr. 101/87 - Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

Instalatia exterioara de apa , realizata dupa caminul de apometru se va executa cu conducta **PEHD Dn 40 mm** , montata in pamant , conform Normativelor in vigoare .Conductele vor fi din polietilena de inalta densitate, cele exterioare vor fi ingropate in pamint la adincimea de cca. 1,20 m .Distributia in incinta se va face in urma unui proiect de specialitate.

Fiecare parcela va avea prevazut, in zona de acces in incinta, un bransament propriu.

Stingerea incendiilor

Construcțiile se încadrează la gradul de rezistență III la foc. Stingerea din exterior se va face prin alimentarea mijloacelor de intervenție cu apă din rețeaua de hidranți a comunei.

Canalizarea menajera - Apele uzate menajere se vor deversa prin intermediul rețelei de canalizare exterioare Dn (110 – 160) mm , in rețeaua comuna de canalizare in urma unui proiect de specialitate si cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014.

Fiecare parcela va avea prevazut, in zona de acces in incinta, un camin de racord la rețea. Acestea vor fi amplasate in zona de acces in incinta in urma unui proiect de bransament autorizat.

Rețeaua de colectare a apelor pluviale



Apele meteorice colectate de pe acoperisul cladirilor se vor dirija in rigole deschise tipizate (colectarea se face direct din burlane prin camine de captare) .

Apele pluviale colectate de pe platforma de parcare auto si alea pietonala se vor colecta in doua rigole deschise si camin general de colectare prevazut cu conducta de refulare spre rigola drumului de acces.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua electrica existenta . Alimentarea cu energie electrica se va face pe cheltuiala initiatorului.

Telecomunicatii, in prima etapa nu se prevede extinderea liniilor de telecomunicatii fiind in voga telefonie mobila.

Alimentarea cu caldura - incalzirea fiecarui obiectiv propus se va realiza in varianta cu Centrala Termica proprie, folosind combustibil solid (lemnul) sau cu pompe de caldura. Centrala va fi corespunzator amplasata si dimensionata, avand suprafata vitrata conformitate cu normativele in vigoare. Racordurile la cosurile de fum se vor executa conform DIN 4705, STAS 3417, STAS 6793. Cosul de fum va depasi cu invelitoarea cu min 1m pentru a asigura tirajul natural.

Apa calda menajera pe timp de vara se va prepara cu panouri solare, corespunzator amplasate pe constructia propusa. Cazanul folosit pentru incalzire va corespunde atat standardelor Romane (colectia ISCIR), cat si standardelor U.E. privind eliminarea de noxe. Emisiile se vor incadra in limitele admise conform ordin MAPPM nr 462/1993.

Gospodarie comunală: Colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide

Colectarea la locul de productie (precolectarea primara) a rezidurilor menajere se va face in recipiente (pubele) dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere, mentinute in buna stare, amplasate in spatii special amenajate (Platforma Gospodareasca) mentinute in conditii salubre; Respectind cu strictete Legea Mediului si OMS nr.119/2014, Cap. V - Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide, precum si Hotarirea Guvernului nr. 101/87 - Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara. S-a prevazut pe fiecare parcela in parte, o zona pavata amenajata pentru colectarea deseurilor in sistem selectiv, situata la distanta de min. 10 m de ferestrele cladirilor.

4. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Împrejuriri

Toate parcelele aparținând zonei aferente PUZ se vor împrejmui cu împrejuriri definitive.

Împrejuririle vor fi de regulă transparente (plasă de sîrmă, grilaje metalice sau din lemn, etc.).

Este obligatorie împrejmuirea proprietatii pe toate laturile acesteia. Aceasta va avea inaltimea maxima de 1.70 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul invecinarii cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

Împrejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

Împrejuririle pe limitele laterale si posterioare pot fi din plasa metalica (sarma) cu stalpi metalici sau de lemn sau gard viu, necesare protectiei impotriva intruziunilor, separarea unor



ratiu BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA
CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

servicii functionale, decorative.

In toate cazurile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Catre aliniament (spre strada), imprejmuirile vor fi de preferinta transparente, cu soclu opac, exceptiile putind fi determinate de functiunile cladirilor sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in zona respectiva. La strada, imprejmuirile pot fi prevazute cu soclu de protectie cu H max 50 cm realizat din beton si placat cu piatra, iar partea superioara realizata din lemn sau fier forjat.

Catre limitele laterale si posterioare, imprejmuirile vor fi transparente sau opace, cu o inaltime maxima de 1.70 m.

Spatii libere si spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai putin de 25%-30% din suprafata lotului.

Spatiu verde va consta din peluze cu iarba, agrementate cu plantatii florale (trandafiri, tuia, buxus, gard viu, etc.), Spre limitele proprietatii si spre strada pot fi realizate plantatii de pomi fructiferi sau ornamentali de talie medie si mare, constituind in acelasi timp functiuni ornamentale si sanitare.

5. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zona aferentă PUZ, va fi de maximum 30%.

Coeficientul de ocupare a terenului pentru zona aferentă PUZ va fi de maximum 0,9.

DISPOZIȚII FINALE

Prezentul Regulament zonal de urbanism intră în vigoare cu data aprobării lui de către Consiliul local al comunei Cojocna.

Modificarea prezentului Regulament se face in următoarele cazuri:

-cînd prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism pentru zonă se modifică prevederile Regulamentului. În acest caz, noul Regulament de urbanism se va aproba de catre Consiliul local al comunei Cojocna, după avizarea lui conform legii.

Întocmit,

Arh. Monica Ratiu

