

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
FAZA: **Plan Urbanistic Zonal**
PROIECT NR. 98/2/2022

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ, CONSTRUIRE CORP C1 ȘI C2 IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, ÎMPREJMUIRE

Amplasament:

Strada Libertății nr. 39a-41 com. Apahida, jud. Cluj

Conform P.U.G. comuna Apahida, terenul este situat în intravilanul comunei Apahida și face parte din Unitatea Teritorială de Referință UTR- IDp1 – Unități de producție propuse.

Documentația PUZ propune reglementarea zonei și stabilește un regulament de urbanism pentru UTR MT – Zonă dedicată activităților de comerț, turism, funcțiuni complementare celor de comerț și turis, locuințe de serviciu.

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

MT : ZONĂ DEDICATĂ ACTIVITĂȚILOR DE COMERȚ, TURISM, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CELOR DE COMERȚ ȘI TURISM, LOCUINȚE DE SERVICIU

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. nr. 68339 Nr. Cad. 68339 5.977,00 mp

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4 După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.

2. Baza legală a elaborării

- (a) 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
 - H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordonanța 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
 - Codul Civil;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
 - Alte legi și reglementări specifice.
- (b) 2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.
- (c) 2.3 Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

- (a) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- (b) Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al comunei Apahida, județul Cluj.
- (c) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate.
- (d) Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal.
- (e) Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (a) Amplasamentul studiat nu conține și nici nu se află într-o relație directă care să afecteze suprafețe împădurite, perimetre unde sunt resurse identificate ale subsolului, resurse de apă și platforme meteorologice, zone cu valoare peisagistică, cu zone naturale protejate și cu zone construite protejate, care ar cuprinde valori de patrimoniu cultural construit.
- (b) Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
- (c) Se vor respecta condițiile tuturor avizelor obținute, respectiv retragerile față de rețele edilitare, drumuri, construcții învecinate și alte condiții exprimate în avizele obținute.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (a) Amplasamentul studiat nu este încadrat de autoritatea publică și de organismele tehnice de avizare în vreo categorie de risc natural și nici nu se specifică vreo posibilitate de afectare a interesului public. Nu se prevede nici amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau incompatibile cu profilul zonei.
- (b) Construcțiile se vor proiecta conform normativelor, standardelor și legilor în vigoare. Proiectele aferente se vor detalia conform legilor și cerințelor organismelor de verificare, avizare și autorizare aspectele legate de siguranța construcțiilor.
- (c) Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile și pietonale, precum și sensurile de circulație impuse prin avizele obținute.
- (d) Se vor lua măsuri pentru protejarea construcțiilor edilitare existente, dacă investiția nu presupune modificarea acestora cu respectarea avizelor obținute.
- (e) Se vor autoriza numai acele construcții al căror aspect exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcaje:

- (a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (b) Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din străzile situate în partea sudică a amplasamentului, și anume din str. Libertății.
- (c) Toate clădirile trebuie să beneficieze de acces carosabil, astfel încât să fie permis accesul utilajelor de intervenție în cazuri de urgență, accesul motorizat al utilizatorilor în incintă și accesul pentru colectarea deșeurilor menajere.
- (d) Se vor asigura accese carosabile directe pentru parcaje și garaje.
- (e) Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Este obligatorie asigurarea neceasului de pacaje conform normativelor în vigoare.
- (f) Necesarul de parcări și garaje se va calcula conform HGR 525/1996 și a normativului de proiectare P132/1993. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 600 - 2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 2.000 mp.
- (g) Accese pietonale:
 - Se va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilități motorii de la limita proprietății până la accesul în imobilele propuse.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- (a) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.
Orice imobil nou va avea obligatoriu asigurat acces la toate utilitățile necesare funcționării la standarde legale. Racordarea la utilități se va rezolva fie prin branșare la sursă publică, fie prin realizarea de surse proprii.
- (b) Realizarea de rețele edilitare.
Rețele edilitare noi sau extinderea celor existente se vor realiza în baza unui contract între investitor sau beneficiarul ultim, după situație, și proprietarul sau administratorul rețelelor orașenești aferente. În cazul echipării în sistem individual, se vor obține avizele corespunzătoare conform legii.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- (a) Se consideră construibile parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii :

(a) Spații verzi și plantate:

- Se vor amenaja spații verzi înierbate pe sol în suprafață de minim 10% din suprafața incintei reglementate;
- Se recomandă plantarea minimală (înierbarea) și îngrijirea întregii suprafețe de teren rămasă neacoperită în urma construirii și amenajării aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodărești, pentru a diminua fenomenul de înnoierie și viteza de scurgere a apelor meteorice. Suprafața spațiilor verzi se va calcula, în cazul folosirii de dale înierbate pentru parcajele la sol, prin adăugarea la bilanț a 30% din suprafețele astfel amenajate. Se va avea în vedere ca spațiile verzi să conțină elemente de vegetație medie sau înaltă, care să protejeze și vizual și ca filtre naturale;
- Arborii/arbuștii vor fi în număr de minim unul la 100 mp spații verzi;

(b) Împrejurii:

Sunt permise împrejurii pe toate laturile. Acestea nu sunt obligatorii. În cazul în care se va opta pentru împrejurirea terenurilor, acestea nu vor depăși înălțimea de 2,20m. Împrejuririle pot fi realizate din materiale transparente sau opace, după caz.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

Comerț, producție și depozitare, servicii, servicii administrative, alimentație publică, cazare, locuințe de serviciu, spații și dotări de instruire și pregătire profesională.

2. Utilizări interzise :

- (a) Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, noxe, poluare vizuală sau olfactivă.
- (b) Se interzice efectuarea lucrărilor neautorizate de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile situate pe parcelele adiacente.
- (c) Se interzice efectuarea oricăror lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate.

IV. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- (a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de limitele proprietății, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice prezente, **precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**
- (b) Amplasarea față de drumurile publice:
 - Clădirile se vor amplasa astfel încât să se respecte razele de racord necesare între drumurile publice și circulațiile de incintă.
- (c) Amplasarea față de aliniament:
 - Imobilele propuse se vor retrage față de aliniament cu minim 5,00 m, pentru a păstra caracterul zonei.
- (d) Amplasarea față de vecinătăți:
 - Imobilele propuse se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de min 3m;

- Excepție de la prevederea de mai sus face zona colțului nord-estic, unde se permite o retragere față de limita laterală de min. 60 cm, pentru porțiuni de clădiri sau construcții anexe cu $H_{max}=5,00m$.
- Imobilele propuse se vor retrage față de limita posterioară cu 3m.
- (e) Excepții de la prevederile cap.IV, art.1, alin.a,b,c,d sunt construcțiile edilitare necesare, respectiv generatoare de curent, posturi de transformare, platforme menajere, sau panouri publicitare, totemuri, panouri de afișaj, care vor fi amplasate cu respectarea avizelor obținute.
- (f) Amplasarea în interiorul parcelei:
 - **Se va asigura accesul minim necesar intervențiilor în caz de incendiu, respectiv acces auto de minim 3,5m lățime.**
 - **Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție ale pompierilor la cel puțin 2 fațade, pe căi de circulație corespunzătoare.**
 - Se va respecta ordinul OMS nr. 119/2014 modificat în 2016 și 2018 privind distanța minimă între locuințe și funcțiunile comerciale propuse, de minim H între clădiri, H reprezentând înălțimea clădirii mai înalte.
- (g) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.
 - Pentru corpuri independente, necuplate, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;

2. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- (a) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 12,00 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (b) Regimul de înălțime maxim: P+1E
- (c) Mijloacele de publicitate (totemuri, panouri de afișaj) nu vor depăși 12,00 m, măsurată de la nivelul terenului amenajat.

3. Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile fațadelor nu vor fi stridente.

V: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) :

POT maxim = **70%**

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

CUT maxim = **1,10**

VI: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism care se va elibera în vederea obținerii Autorizației de construire va cuprinde elementele detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

Cluj-Napoca mai 2022

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,
coord. arh. urb. Susana Dumitrescu
Membru R.U.R.

