



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE IN LOC.SALONTA.JUD BIHOR.

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 134 din 23.12.2022

SALONTA, Str.Emanoil Gojdu , CF - 108899 Salonta

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Salonta.

L4a * – Zona locuințe individuale

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Funcțiunea dominantă

Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale.

B. Funcțiuni complementare

Se admit funcțiuni complementare de instituții sociale, culturale, de sănătate, servicii care nu crează incomodări și disfuncționalități cu zona dominant de locuire.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări permise

- construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu carater local

B. Utilizări permise cu condiții

- sunt stabilite în zonele unde sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes național sau local, în zonele de protecție a infrastructurii căii ferate, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă.

C. Utilizări interzise

- construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile din PUG

- construirea unor unități poluante, sau care necesită trafic intens și riscuri tehnologice



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

D. Interdicții temporare

- În zonele de intersecții care au nevoie de studii urbanistice
- În zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc)
- În zonele cu riscuri naturale potențiale până la eliminarea factorilor prin lucrări specifice

E. Interdicții definitive

- Nu există

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

A. Caracteristici ale parcelelor

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 850 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 12 metri;

(2) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Clădirile se vor retrage cu 5.00 metri față de aliniament.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

(1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 5.00 m. Față de una dintre limitele laterale se va menține o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul în care frontul parcelei este mai mare sau egal cu 30,00 m, se permite retragerea de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

(2) În situația în care spre spațiul dintre cele două clădiri sunt orientate încăperi principale (camere de zi, dormitoare, etc.) distanța minimă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe aflate pe aceeași parcelă sau pe parcelele învecinate, obligatoriu în partea posterioară a parcelei, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

(4) Anexele care nu adăpostesc animale și nu produc poluare vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5m; este permisă și alipirea acestor tipuri de anexe de construcții.

E. Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4.00 metri;

(2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

F. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

(2) În cazul locuințelor individuale se vor prevedea minim 1 loc de parcare.

(3) În situația serviciilor complementare locuirii dimensionarea locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism.

(4) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale

G. Înălțimea maximă a clădirilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane:

S+P+M, P, S+P.

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5.00 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m

* Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

H. Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce vor fi între 30 și 60 grade. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică și tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

I. Spații verzi

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Se recomandă utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce nu depășesc scara locului.

(4) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

J. Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta aceleași condiționări ca și locuințele unifamiliale, și anume:

(1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.

(2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac cu o înălțime minimă de 50 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,20 m.

(3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

A. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 35%

B. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim = 0,5

Intocmit,
Arh. Urb. Alida Visan

Sef de proiect,
arh. urb. Alida Visan

