

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale
str. Speranței F.N., municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. afereant se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor măturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, afereant acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal pentru “ **Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord – est de limita U.T.R. S_UIs,
- la sud – vest de strada Speranței,
- la sud - est de limita U.T.R. Ve,
- la nord – vest de limita U.T.R. Liu.

Zona reglementată include parcelele cu nr. cad 274506, 296041, 296042, 262088 și parțial parcelele cu nr. 282436, 22723, 21654, 13678/2/2 care aparțin persoanelor fizice sau juridice

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea

oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acestora, în conformitate cu Legea apelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debrușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se încadrează conform PUG al municipiului Cluj-Napoca actualizat prin documentația aprobată prin H.C.L. nr 493 din 22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare (H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și H.C.L. 737 din 18.07.2017) după cum urmează:

UTR Liu - m - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
UTR S_Va - m - scuaruri, grădini parcuri cu acces public nelimitat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. LOCUIREA este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

2. CĂILE DE COMUNICAȚII sunt constituite din trama stradală locală care este conectată la arterele existente în zonă. Servituțiile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Rețeaua stradală va respecta prevederile R.L.U. în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

3. SPAȚIILE VERZI vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea condițiilor generale referitoare la spațiile verzi din R.L.U. aferent P.U.G. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. U.T.R. Liu - m - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

Art.1. Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine adiacent străzii Speranței.

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp adiacent străzilor de interes local.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) 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.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Art.3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul de parcelare din prezentul Plan Urbanistic Zonal. În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp.

Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu 5 m de la aliniament față de străzile care fac parte din trama stradală majoră (strada Speranței). Clădirile se vor retrage cu 3 m de la aliniament față de străzile locale (străzile care fac parte din infrastructura de interes local).

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, respectând categoria de importanță a străzii.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a

unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor care contribuie la organizarea grădinilor (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină, etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Art.8. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile cu acces public nelimitat.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2 cu condiția ca acestea să nu depășească numărul maxim de parcări admis pe o parcelă respectiv:

- două locuri de parcare pe parcelă pentru parcelele adiacente străzii Speranței;

- un loc de parcare pe parcelă pentru parcelele adiacente străzilor de interes local.

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel

neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Stabilirea înălțimilor se va face conform prevederilor articolului 12 din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj – Napoca.

Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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 nu vor depăși 60°, sau cu terasă. 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 sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaie din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

În cazul în care rețeaua de canalizare nu este încă extinsă în zonă se admite tratarea apelor uzate cu ajutorul microstațiilor de epurare, urmând ca odată cu extinderea rețelei de canalizare construcțiile să se racordeze la rețeaua de canalizare a orașului.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art.14. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,9

2. U.T.R. Va - m- SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

Art.1. Utilizări admise

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art.3. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)

Se va respecta structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili prin P.U.D.

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei:

Se va stabili prin P.U.D.

Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va stabili prin P.U.D.

Art.8. Circulații și accese

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.D.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltică permeabilă, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art.9. Staționarea autovehiculelor

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

Stabilirea înălțimilor se va face conform prevederilor articolului 12 din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj – Napoca.

Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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

Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor

Zona va fi echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau după caz la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Art.13. Spații libere și spații plantate

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager și se va stabili prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica

realizarea construcțiilor / amenajărilor.

Art.14. Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Cluj-Napoca
August 2019

Întocmit,
arh. Corneliu Muraru

Verificat,
arh. Raluca Toma