

P.U.Z – PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ

Amplasament:
strada BORHANCILULUI F. nr., CF.319183, Cluj-Napoca



BENEFICIAR: ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G.
Domiciliu: str. Plopilor nr.81. ap.10A. Cluj-Napoca

PROIECTANT GENERAL:
TEKTUM ARHITECTURA & ARTA SRL
CLUJ- NAPOCA, Str. C.I. Hossu nr. 13
J12/3894/2005, CUI:RO18106307
CONT:RO75BTRL01301202832224xx
Banca Transilvania - Cluj-Napoca
tel/fax: 450038, info@tektum.ro

ŞEF PROIECT: arh. TOTHFALUSI Gabor

FAZA: PUZ

DATA: august 2019

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ STRADA BORHANCIIULUI F.Nr
construire casă unifamilială, amenajari exterioare, zid de sprijin,
gard la strada, imprejmuire, racorduri si bransamente**

Amplasament: strada BORHANCIIULUI F.nr. Cluj-Napoca, CF 319183

Beneficiar: ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G.
Domiciliu: str. Plopilor nr.81. ap.10A. Cluj-Napoca

Proiectant general: TEKTUM ARHITECTURA & ARTA SRL
CLUJ- NAPOCA ,Str. CI.HOSSU nr.13, ap.4
J12/3894/2005, CUI:RO18106307
CONT:RO75BTRL01301202832224xx
Banca Transilvania -Cluj-Napoca
tel/fax: 0264450038, info@tektum.ro

Faza de proiectare: **PUZ**

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA / URBANISM: TEKTUM ARHITECTURA & ARTA SRL

ŞEF PROIECT: arh. urb. TÓTHFALUSI Gábor
nr. TNA 4228 , nr. RUR seria E nr. 1348

arh. urb. SZÖCS Istvan L.
nr. TNA 6173, nr. RUR seria Dz1.nr.0059, E.nr.1761

BORDEROU GENERAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ STRADA BORHANCIIULUI F.Nr construire casă unifamilială, amenajari exterioare, zid de sprijin, gard la strada, imprejmuire, racorduri si bransamente
Amplasament:	strada BORHANCIIULUI F.nr. Cluj-Napoca, CF 319183
Beneficiar:	ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G. Domiciliu: str. Plopilor nr.81. ap.10A. Cluj-Napoca
Proiectant general:	TEKTUM ARHITECTURA & ARTA SRL CLUJ- NAPOCA ,Str. CI.HOSSU nr.13, ap.4 J12/3894/2005, CUI:RO18106307 CONT:RO75BTRL01301202832224xx Banca Transilvania -Cluj-Napoca tel/fax: 0264450038, info@tektum.ro
Faza de proiectare:	PUZ

PIESE SCRISE

volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC.1/1000
U.02 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTO SUPRAPUS CU PUG	SC. 1/2000
U.03 PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1/500
U.04 PLAN DE SITUATIE PROPUȘ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/500
U.05 PLAN DE SITUATIE – PROPRIETĂTI ASUPRA TERENURILOR	SC. 1/500
U.06 PLAN DE SITUATIE – ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1/500
U.07 ILUSTRARE URBANISTICĂ 3D	SC. 1/500
U.08 PLAN MOBILARE URBANĂ	SC. 1/500
Anexa.1. Extras harta cadastrala BORHANCII case existente din anii 1970'	
Anexa.2. Documentatie FOTO case vecine	

P.U.Z – PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ

volum 1.

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1. Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ STRADA BORHANCIIULUI F.Nr
construire casă unifamilială, amenajari exterioare, zid de sprijin,
gard la strada, imprejmuire, racorduri si bransamente**
- 1.1.2. Amplasament: strada BORHANCIIULUI F.nr. Cluj-Napoca, CF 319183
- 1.1.3. Beneficiar: ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G.
adresa: str. Plopilor nr.81. ap.10A. Cluj-Napoca
- 1.1.4. Proiectantul general: **TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.**
CLUJ- NAPOCA ,Str. CI.HOSSU nr.13, ap.4
J12/3894/2005, CUI:RO18106307
CONT:RO75BTRL01301202832224xx
Banca Transilvania -Cluj-Napoca
tel/fax: 450038, info@tektum.ro
- 1.1.5. Proiectanți: arh. urb. TÓTHFALUSI Gábor nr.TNA 4228, RUR seria E nr. 1348
arh. urb. SZÖCS Istvan L. nr.TNA 6173, RUR Dz1.nr.0059, E.nr.1761
- 1.1.6. Data elaborării: iulie 2019

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G. in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarea „ELABORARE PUZ STRADA BORHANCIIULUI F.Nr pentru CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, amenajari exterioare, zid de sprijin, gard la strada, imprejmuire, racorduri si bransamente” avand amplasamentul in Cluj-Napoca strada BORHANCIIULUI F.nr. Pe parcela studiată CF 319183 avand proprietar ERDELYI Szilard si Andreea se doreste construirea unei locuinte unifamiliale.

Terenul se incadreaza conform P.U.G. Cluj-Napoca in zona de urbanizare UTR Uliu.

Prezentul PUZ reglementeaza procentul de ocupare a terenului studiat 1373 mp pe care este propusa amplasarea unei constructii cu functiunea de locuintă unifamilială.

Teritoriul studiat -situat pe frontul sudic al strazii Borhanciului de la nr.80 si pana la intersectia cu strada Remenyik Sandor- se compune din 3 parcele aflate in proprietate privată.

Parcela studiată, pe care se doreste construirea unei locuinte unifamiliale avand proprietar Erdelyi, este delimitată la Nordvest de un imobil incadrat in UTR Liiu iar limita Sudest este determinată de albia pârâului.

Mentionam ca terenul studiat are formă neregulată datorită unui pârâu/emisar natural ce traversează zona pe limita de proprietate Sud-Sudest.

1.3. Surse documentare:

- a) PUG Cluj-Napoca
- b) Ridicare topografică
- c) Certificat de Urbanism
- d) Studii de fundamentare pentru ELABORARE PUZ SI DTAC CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ:
 1. Evoluția teritoriului situat pe frontul sudic al strazii Borhanciului, de la nr.80 si pana la intersectia cu strada Remenyik Sandor
 2. Tipuri de proprietate asupra imobilelor vecine
 3. Echiparea tehnico-edilitară existentă
 4. Studiu Geotehnic
 5. Ortofotoplan suprapus pe plan PUG privind starea actuală a teritoriului studiat
 6. Fotodocumentatie

Avize de amplasament obtinute:

- Acord Mediu APM Cluj-Napoca, Aviz Alimentarea cu apa si canalizare
- Aviz Alimentarea cu energie electrica, Aviz Alimentarea cu gaze naturale, Aviz Dir. de Sănătate Publică Cj-N
- Aviz Telekom, Acord Directia Tehnica Serviciul Siguranta Circulatiei Cluj-Napoca

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal se află în zona de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca in zona cartier Borhanci, aici se află fostul sat aparținător al municipiului Cluj-Napoca cunoscut sub denumirea de colonia Borhanci. Zona studiată se compune din 3 parcele ce fac parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Accesibilitatea amplasamentului este una bună, legătura cu municipiul Cluj-Napoca fiind realizată prin intermediul Străzii Borhanciului (3 km de cartierul Gheorgheni). De asemenea, legătura teritoriului cu localitățile Apahida și Feleacu se poate realiza destul de facil prin intermediul centurii ocolitoare Apahida-Vâlcele, aflată la doar 2 km către sud.

Caracterul teritoriului studiat:

- locuințe cu regim redus de înălțime, locuinte individuale nivel P, P+M retrase de la aliniamentul strazii in regim de construire izolat.
- parcela studiată pe care se dorește construirea unei locuinte unifamiliale se situeaza pe aliniamentul Sudic al strazii Borhanciului, aici țesutul de tip tradițional(locuinte individuale) aflat în imediata vecinătate a terenului studiat oferă tipare arhitectural-urbanistic care să poată servi model pentru viitoarea intervenție planificată pe teren studiat.
- peste drum, in zona vecina situata pe aliniamentul Nordic al strazii Borhanciului, se remarcă ruptura morfologică între țesutul tradițional de factură rurală și țesutul urban(locuinte colective si semicolective) infiintat în urma reparcelării fostelor terenuri agricole.

Teritoriul studiat conform PUZ prezent este situat pe frontul sudic al strazii Borhanciului, de la nr. 80 si pana la intersectia cu strada Remenyik Sandor.

Zona studiată cuprinde 3 imobile aflate in proprietate privată dispuse pe front sud strada Borhanciului:

- teren si casă de locuit, CF 323758, proprietari Luca V. si Rotund A., incadrat in UTR Liu
- teren studiat, CF 319183, proprietari ERDELYI Szilard si Andreea, incadrat in UTR Uliu
- teren si casă de locuit, Nr.cadastral 17208, proprietari Balea Ion si M. Maria, incadrat in UTR Uliu

Conform Plan propus Reglementări parcela studiată avand proprietar ERDELYI Szilard si Andreea este delimitată la Nordvest de imobil vecin incadrat in UTR Liu, iar limita Sudest este determinată de albia pârâului.

Asadar, terenul pe care se dorește construirea unei locuinte unifamiliale are formă neregulată datorită unui pârâu/emisar natural ce traversează zona pe limita de proprietate Sud-Sudest.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul privat ce face obiectul PUZ se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe aliniamentul Sudic al strazii Borhanciului, nr.cadastral 319183.

Parcela studiata are front retras de la strada Borhanciului, latime front existent 28,72 m.

In prezent terenul este proprietatea privata a beneficiarului si este liber de constructii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat face parte din zonele cele mai joase a judetului Cluj. Clima este specifica climatului temperat continental moderat, cu patru anotimpuri. Se inregistreaza precipitatii semnificative pe tot parcursul anului, media fiind de 577mm/an. Temperatura medie anuala este de 9.3C fata de cea a tarii de 11.2C.

Adancimea de inghet se incadreaza intre - 0,80-0,90 m.

Din punct de vedere seismic, teritoriul municipiului Cluj-Napoca se incadreaza in zona seismica $a_g = 0.10g$ conform codului P100-1/2013 ce prevede zonarea seismica a teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare.

Geomorfologic, amplasamentul prezinta diferente de nivel, pe lungimea parcelei s-a masurat o diferenta de nivel de aprox. 19 m, pe o distanta de 110 m.

Limita Sudest al parcelei studiate este determinată de albia unui pârâu, o formatiune naturala. Asadar, parcela este clar delimitata de zona adiacenta incadrata in zona de urbanizare ULiu.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din drum public carosabil strada Borhanciului.

Parcela studiata are front retras de la strada Borhanciului, latime front existent 28,72 m.

Parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului nu face parte din zonele de servitute si de protectie, ampriza strazii Borhanciului ce marginește parcela in partea Nord (Nordest), nu este propusa spre marire pe front stradal parcela studiata.

Se mentioneaza ca beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura largirea drumului Borhanciului in viitor conform regulament PUG, profil strada tip III B – 18m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Obiectivul studiat si imobilele invecinate sunt proprietati private:

- imobilul vecin spre Nord avand front la strada Borhanciului este incadrat in zona Liu.
- pe limita de proprietate Sud terenul studiat este delimitat de un pârâu ce traversează zona.
- imobilul vecin spre Sud este incadrat in UTR Uliu.

Funcțiunea propusa prin prezenta e compatibila cu cele existente in zona: locuințe cu regim redus de înălțime.

Delimitarea zonei studiate, vecinătăți:

Est: strada Borhanciului drum public asfaltat
Sud: proprietate privată cu casa unifamilială, si emisar natural pârâu
Vest: proprietate privată
Nord: proprietate privată cu casă unifamilială UTR Liu

2.6. Echipare edilitară

În zonă există toate rețelele de echipare edilitară.

Astfel:

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de apă - pe strada Borhanciului

Canalizare

Pe strada Borhanciului există rețea de canalizare menajeră

Rețea de gaze naturale

Pe strada Borhanciului există rețea de gaze naturale

Alimentare cu energie electrică

Pe strada Borhanciului există rețea electrică, bransamentul la construcția nouă va fi efectuată conform proiect bransamente de către o firmă atestată ANRE.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se încadrează în arealele protejate.

Obiectivul propus nu presupune lucrări de amploare mare, în concluzie nu se recurge la măsuri speciale de protecție a mediului. Se vor aplica măsurile obișnuite pentru acest tip de lucrare.

2.8. Opțiuni ale populației

Documentația are ca scop studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiune de locuință unifamilială pe parcela studiată.

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă.

Funcțiunea propusă nu modifică caracterul zonei care este unul rezidențial cu locuințe construite izolat.

Casele de pe parcelele adiacente au aceeași regim de înălțime cu cel solicitat.

Front preexistent: pe parcelele vecine spre Nord și spre Sud există locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter construite în anii 1960 – conform Anexa 1.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare - justificări

Ținând cont de dezvoltarea orașului, documentația aferentă propunerii, va analiza din punct de vedere urbanistic următoarele chestiuni :

- Compatibilitatea funcțională între obiectivul propus și funcțiunile existente
- Circulațiile – acces și locuri de parcare
- Spațiile verzi amenajate
- Îmbunătățirea calității zonei , limbajul arhitectural, impact.

Prin documentația de *Aviz de oportunitate* aprobată se reglementează obiectivul de studiu cu următoarele indicatori și caracteristici:

3.a) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona studiată având UTR Uliu cuprinde parcele dispuse pe frontul sudic al străzii Borhanciului.

Terenul studiat este delimitat la Nord (Nordvest) de strada Borhanciului drum public asfaltat, la Sud de proprietate privată cu casă unifamilială și albia unui pârâu natural, la Vest de proprietate privată teren neconstruit, la Nord de proprietate privată cu casă unifamilială UTR Liu

Suprafața parcela studiată 1373 mp = suprafața ce se va reglementa în PUZ prezent.

3.b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: conform P.U.G. parcela studiată cu suprafața de 1373 mp este situată în zona de locuințe cu regim redus de înălțime, asadar funcțiunea propusă se pastrează și nu se modifică caracterul zonei.

Mentionăm că, pe parcelele vecine spre Vest (nordvest) și spre Est(sudest) există locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter construite în anii 1960 – conform Anexa 1.

Servituti de utilitate publică: strada Borhanciului având profilul străzii tip III.B – 18m.

Mentionăm că, ampriza străzii Borhanciului nu este propusă spre marire pe frontul străzii parcela studiată 1373 mp.

3.c) Indicatori urbanistici :

UTR existent :

Uliu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcelar de tip urban

P.O.T.max admis= 35%, C.U.T max admis= 0,9

UTR propus prin P.U.Z.:

UTR propus pentru parcela studiată: Liu, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcelar de tip urban
P.O.T.propus maxim= 35%, C.U.T.propus maxim= 0,9 pentru locuințe

- Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor: accesul auto si pietonal va fi asigurat din strada Borhanciului; pe amplasament exista toate rețelele edilitare
- Capacitatile de transport admise : conform PUG Cluj-Napoca
- Operatiuni cadastrale necesare in vederea implementarii obiectivelor de interes public si privat : conform solicitarilor.

3.1.1. Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere economic, urbanistic și arhitectural . concluziile studiului de fundamentare

Conform P.U.G. parcela studiată cu suprafata de 1373 mp este situată in zona de locuințe cu regim redus de înălțime, asadar functiunea propusă se pastrează si nu se modifică caracterul zonei.

Documentatia are ca scop studierea oportunitatii edificarii unui imobil cu functiune de locuinta unifamialala pe parcela studiată.

Propunerile nu contravin perceptiei populatiei din zona.

**Functiunea propusa nu modifica caracterul zonei care este unul rezidential cu locuinte construite izolat.
Casele existente pe parcelele adiacente au aceeasi regim de inaltime cu cel solicitat prin prezenta.**

3.1.2. Organizarea circulației și transporturilor. concluziile studiului de fundamentare

a) Accese carosabile

Accesul carosabil dintr-un drum public va avea latime minima= 3,50m. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m.

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

b) Accese pietonale

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 1 m. Inaltimea libera de trecere, sub obstacole izolate va fi minim 2.10m.

c) Se vor crea locuri special amenajate pentru depozitarea si inlaturarea deseurilor menajere.

3.1.3 Echiparea tehnico-edilitară. concluziile studiului de fundamentare

Racordurile la rețelele edilitare existente se vor efectua pe baza de proiecte de bransamente elaborate conform normativ.

Terenul studiat este echipat cu urmatoarele rețele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica. Orice interventie asupra rețelelor in vederea contorizarii individuale, se va face in incinta / subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperisuri va fi racordata la canalizare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

STADIUL ACTUAL:

Planul urbanistic general P.U.G. încadrează suprafața ce urmează să fie reglementată în unitatea teritorială de referință

UTR Uliu – zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale).

Regimul de construire: izolat

SITUATIA PROPUSA:

Documentația s-a întocmit, urmărind o dezvoltare echilibrată a zonei și îmbunătățirea ei.

P.U.Z.-ul s-a elaborat în vederea reglementării unui teren cu suprafața 1373 mp situat în zona de urbanizare.

Construcția propusă locuința unifamilială se va conforma RLU aferent PUZ și se va încadra în

UTR: Liu – locuințe cu regim redus de înălțime conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

3.3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.3.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Conform P.U.G Cluj-Napoca zona studiată nu se încadrează în arealele protejate.

Obiectivul propus nu presupune lucrări de amploare mare, în concluzie nu se recurge la măsuri speciale de protecție a mediului.

3.3.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

a) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale

Terenul studiat nu face parte din zonele expuse la riscuri naturale.

Intervențiile vor avea la baza studii de specialitate: studiu geotehnic.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție

Parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului nu face parte din zonele de servitute și de protecție, ampriza străzii Borhanciului ce margineste parcela în partea Nord (Nordest), nu este propusă spre marire pe front stradal parcela studiată.

Se menționează că beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura lărgirea drumului Borhanciului în viitor conform regulament PUG, profilul străzii tip III B – 18m.

c) Asigurarea echipării edilitare

Racordurile la rețelele edilitare existente se vor efectua conform proiectelor de bransamente.

Terenul este echipat cu următoarele rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale. Orice intervenție asupra rețelelor în vederea contorizării individuale, se va face în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zona este interzisă. Scurgerea apelor pluviale va fi racordată la canalizarea pluvială.

d) Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiunea propusă nu modifică caracterul zonei care este unul rezidențial cu locuințe construite izolat. Casele de pe parcelele adiacente au aceeași regim de înălțime cu cel solicitat. Construcția propusă locuința unifamilială se va conforma RLU aferent PUZ și se va încadra în UTR: Liu – locuințe cu regim redus de înălțime.

e) Procentul de ocupare a terenului

Suprafața teren 1373 mp.

Construcția propusă locuința unifamilială se va conforma RLU aferent PUZ și se va încadra în

UTR: Liu – locuințe cu regim redus de înălțime conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

3.3.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta toate reglementările aferente UTR Liu propus, respectiv amplasarea construcțiilor este permisă la o distanță de la trama stradală Borhanciului:

1. În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
2. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
3. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
4. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

b) Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de profilul stradal tip III B – 18m strada Borhanciului reglementat în PUG.

Parcela studiată este grevată de servitute pentru utilitate publică. Terenul studiat are front retras de la strada Borhanciului, lățime front existent 28,72 m. Se menționează că beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura lățimea drumului BORHANCIULUI în viitor.

c) Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 m și 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- 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.
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Accese carosabile

Accesul carosabil dintr-un drum public va avea latime minima= 3,50m. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m.

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

b) Accese pietonale

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 1 m. Înălțimea liberă de trecere, sub obstacole izolate va fi minim 2.10m.

c) Se vor crea locuri special amenajate pentru depozitarea și înlăturarea deșeurilor menajere.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.5.1.FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI

Prezentul PUZ reglementează procentul de ocupare a terenului studiat 1373 mp pe care este propusă amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială.

Terenul studiat are formă neregulată datorită unui pârâu/emisar natural ce traversează zona pe limita de proprietate Sud-Sudest.

Geomorfologic, amplasamentul este teren în pantă și prezintă diferențe de nivel.

Pe lungimea parcelei s-a măsurat o diferență de nivel de aprox. 19 m, pe o distanță de 110 m.

3.5.2 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 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.

Înălțimea propusă se înscrie în imaginea strazii, nediferențindu-se de locuințele unifamiliale existente în vecinătate.

3.5.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașize 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 în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

3.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI

3.5.1. PARCAJE

Parcarile vor fi amenajate în incinta parcelei studiate.

Se vor asigura necesarul de parcaje pentru programul propus conform regulamentului general de urbanism volum nr.2.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

3.5.2. SPATII VERZI SI PLANTATE

În cadrul oricărui obiectiv 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

3.5.3. IMPREJMUIRE

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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

α) **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE.** Potrivit temei de proiectare se dorește construirea unei case unifamiliale, investiția se va realiza din fonduri private

β) **CATEGORIA DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADE IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

4.2.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati: Toate costurile vor fi suportate de către investitorul privat

4.2.2. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale: Nu este cazul

CONCLUZII

Amplasamentul studiat este situat în zonă de locuințe conform P.U.G.

Funcțiunea propusă este locuință unifamilială.

Terenul studiat cu suprafața de 1373 mp are formă neregulată datorită unui pârâu/emisar natural ce traversează zona pe limita de proprietate Sud-Sudest.

Având în vedere faptul că parcela studiată este delimitată la Nordvest de un imobil încadrat în UTR Liu, iar limita Sudest este determinată de albia pârâului, considerăm oportună realizarea unui studiu urbanistic strict pentru parcela studiată. Suprafața parcela studiată 1373 mp = suprafața ce se va reglementa în PUZ prezent.

Pe parcelele vecine spre Vest (nordvest) și spre Est(sudest) există locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter construite în anii 1960. Casele existente pe parcelele adiacente au aceeași regim de înălțime cu cel solicitat prin prezenta, asadar se respecta aliniamentul și regimul de înălțime existent în vecinătăți.

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă, deoarece funcțiunea propusă nu modifică caracterul zonei care este unul rezidențial cu locuințe construite izolat. Se urmărește o inserare armonioasă în țesutul urban existent, atât volumetric cât și prin materialele folosite, contribuind la calitatea mediului construit.

august 2019
Cluj-Napoca

Intocmit,
arh. urb. Istvan L. Szöcs
TEKTUM Arhitectură & Artă SRL

P.U.Z – PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ

volum 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ STRADA BORHANCIIULUI F.Nr construire casă unifamilială, amenajari exterioare, zid de sprijin, gard la strada, imprejmuire, racorduri si bransamente
Amplasament:	strada BORHANCIIULUI F.nr. Cluj-Napoca, CF 319183
Beneficiar:	ERDELYI Szilard M. si sotia Andreea G. Domiciliu: str. Plopilor nr.81. ap.10A. Cluj-Napoca
Proiectant general:	TEKTUM ARHITECTURA &ARTA SRL CLUJ- NAPOCA ,Str. CI.HOSSU nr.13, ap.4 J12/3894/2005, CUI:RO18106307 CONT:RO75BTRL01301202832224xx Banca Transilvania -Cluj-Napoca tel/fax: 0264450038, info@tektum.ro
Faza de proiectare:	PUZ

II. Dispoziții generale

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată – intravilan în municipiul Cluj-Napoca, adresa parcela studiată: strada BORHANCIIULUI F.nr., nr.cadastral 319183.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza: normele metodologice urbanism de aplicare a legii 350/2001 aprobat prin ordin 233 din 26 februarie 2016 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca.

Prezentul regulament reglementează procentul de ocupare a terenului pentru parcela aflată pe str. BORHANCIIULUI F.nr., nr.cadastral 319183, pe care este propusă amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială.

Suprafața teren studiat 1373 mp. Terenul este liber de construcții.

UTR conform PUG Cluj-Napoca: **ULiu**

UTR propus pentru parcela studiată: **Liu**: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Structura functionala a zonei nu se schimba, deoarece functiunea propusa este permisa si in UTR: ULiu – din care face parte parcela studiata in prezent.

Propunerile nu contravin perceptiei populatiei din zona.

Functiunea propusa nu modifica caracterul zonei care este unul rezidential cu locuinte construite izolat.

Casele de pe parcelele adiacente au aceeasi regim de inaltime cu cel solicitat.

Front preexistent: pe parcelele vecine exista locuinte unifamiliale cu regim de inaltime parter construite in anii 1960 – conform Anexa 1.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea următoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul
- cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii; 52 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.

- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata. 53
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor incluse in P.U.Z. .

In cazul de fata obiectivul studiat este o parcela amplasata pe str. BORHANCIIULUI F.nr., nr.cadastral 319183, cu o suprafata de 1373 mp, ca urmare regulile vor fi aplicate doar pe suprafata acesteia.

In prezent este liber de constructii.

UTR propus pentru parcela studiată:

Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiei va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural – al vegetatiei mature si sanatoase – si al echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

Nu este cazul – conform P.U.G. Cluj-Napoca. Parcela nu se afla in zone construite protejate.

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

Expunerea la riscuri naturale

Terenul studiat nu face parte din zonele expuse la riscuri naturale, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Expunerea la riscuri tehnologice

Terenul studiat nu face parte din zonele expuse la riscuri tehnologice, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Servituți de utilitate publică:

Parcela studiată este grevata de servitute pentru utilitate publica.Terenul studiat are front retras de la strada Borhanciului, latime front existent 28,72 m. Se mentioneaza ca beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura largirea drumului BORHANCIIULUI in viitor conform regulament PUG, respectiv profil strada tip III B – 18m.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

UTR propus pentru parcela studiată:

Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

este compatibilă cu Regulament:

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

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:

- III. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- IV. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- V. să implice maximum 5 persoane
- VI. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- VII. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- VIII. pentru activități ce nu se conformează prevederii 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
- IX. 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:

3. să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
4. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
5. să implice maximum 5 persoane
6. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
7. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
8. pentru activități ce nu se conformează prevederii 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:

1. să nu includă alimentație publică;
2. să se obțină acordul vecinilor

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

- să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

UTILIZARI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a) Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor este permisa la o distanta de la trama stradală Borhanciului:

1. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

2. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
3. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
4. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

b) Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de profil stradal tip III B – 18m strada Borhanciului reglementat in PUG.

Parcela studiata este grevata de servitute pentru utilitate publica.Terenul studiat are front retras de la strada Borhanciului, latime front existent 28,72 m. Se mentioneaza ca beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura largirea drumului BORHANCIULUI in viitor.

c) Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- 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.
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a) Accese carosabile

Accesul carosabil dintr-un drum public va avea latime minima= 3,50m. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m.

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

b) Accese pietonale

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 1 m. Inaltimea libera de trecere, sub obstacole izolate va fi minim 2.10m.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc. se vor realiza subteran iar daca nu este posibil, se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia.

Se interzice dispunerea antenelor TV/satelit in locuri vizibile din circulatii publice.

Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electrica, gaz) pe fatadele principale.

Orice interventie asupra rețelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei. Orice Interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale, respectiv opritori de zapada. Burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si al constructiilor

Parcelarea :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
 - să aibă formă regulată
- prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD (dupa caz), prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
- De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. În acest caz, 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 decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: 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.

Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenurilor :

Procentul maxim de ocupare a terenurilor:

Locuințe:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficient maxim de utilizare a terenurilor:

Locuințe:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, 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).

Aspectul exterior al construcțiilor:

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).

Clădiri noi

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

Se interzice realizarea de pașișe 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 în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.

Parcarile :

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Spatiile verzi :

În cadrul oricărui obiectiv 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 îmbrăcăminte 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 față), 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.

Împrejmuirea :

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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Parcela ce face obiectivul P.U.Z - ului - care se incadreaza in UTR

LiU - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban ,
se propune o singura functiune: locuință unifamilială.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:

Autorizarea si executarea constructiei va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural – al vegetatiei mature si sanatoase – si al echilibrului ecologic.

Zone construite protejate:

Nu este cazul – conform P.U.G. Cluj-Napoca

Parcela studiata nu se afla in zonele de protectie a monumentelor istorice sau in zone construite protejate.

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

Expunerea la riscuri naturale:

Terenul studiat nu face parte din zonele expuse la riscuri naturale, conform P.U.G. Cluj-Napoca

Expunerea la riscuri tehnologice, servituți de utilitate publică:

Parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului nu face parte din zonele de servitute si de protectie. Ampriza strazii BORHANCIULUI, ce margineste strada in partea nord, nu este propusa spre marire pe front stradal parcela studiata. Terenul studiat are front retras de la strada Borhanciului, latime front existent 28,72 m.

Se mentioneaza ca beneficiarul a dezmembrat o fasie teren identificat cu nr.topo 318483, pentru a asigura largirea drumului BORHANCIULUI in viitor conform regulament PUG, profil strada tip III B – 18m.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG: profil stradal prevazut pentru BORHANCIULUI este profil tip III B – 18m.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Parcela ce face obiectivul P.U.Z se incadreaza in UTR **Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

Functiunea propusa : locuință unifamilială – se afla in lista functiunilor permise in aceasta zona.

1.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a) Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor este permisa retras fata de drum public cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la limita de proprietate.

b) Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniamentul strazii.

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

c) Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- 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.
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

1.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a) Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3,50 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 tradiționale pentru zonă.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să rămână liber în permanență.

b) Accese pietonale

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Caile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1.10m. Înălțimea liberă de trecere, sub obstacole izolate, va fi de minim 2.10m.

1.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc.

Se vor realiza subteran iar dacă nu este posibil, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirilor, fără a deteriora imaginea acestora.

Se interzice dispunerea antenelor TV/satelit în locuri vizibile din circulația publică. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a frigidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale/ganguri.

Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei.

Orice Interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale, respectiv opritori de zapada. Burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

1.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si al constructiilor

Parcelarea:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată

- prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD (dupa caz), prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Înălțimea constructiilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 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.

Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenurilor :

Procentul maxim de ocupare a terenurilor:

Locuințe:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficient maxim de utilizare a terenurilor:

Locuințe:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, 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).

Aspectul exterior al construcțiilor:

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).

Clădiri noi

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

Se interzice realizarea de pașise 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 în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițion

1.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.

Calcul necesar parcare:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Spații verzi :

În cadrul oricărui obiectiv 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 îmbrăcăminte 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 față), 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.

Împrejmuirea :

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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

august 2019
Cluj-Napoca

Intocmit,
arh. urb. Istvan L. Szöcs
TEKTUM Arhitectură & Artă SRL