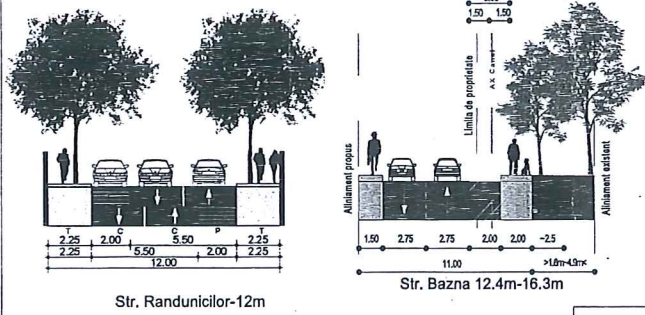


BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULi/c	22723	97.1	-	-
Teren in UTR A	667	2.9	-	-
Teren cu destinatia de drum	-	-	3546.2	15.2
Teren in UTR. Li/c	-	-	19843.8	84.8
TOTAL	23390	100%	23390	100%
Teren propus in UTR. Li/c	-	-	19843.8	84.8
din care teren propus in subzona Lic/a	-	-	16792.3	71.8
din care teren propus in subzona Lic/b	-	-	1416.7	6.0
din care teren destinat subzonei S_Is	-	-	500	2.1
din care teren destinat subzonei S_Va	-	-	1134.8	4.9
POT maxim admis pentru UTR Li/c/PUZ	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Li/c/PUZ	0.9			
POT maxim admis pentru S_Is	60%			
CUT maxim admis pentru S_Is	2.0			
POT maxim admis pentru S_Va	5%			
CUT maxim admis pentru S_Va	0.1			

Legenda:

- Limita de proprietate/ amplasament reglementat
- - - Limita U.T.R.
- x- Limita de proprietate propusa
- Limita de proprietate existenta
- P+1** Cladirii existente/ Cladirii propuse
- Ax canal colector (sectiune canal 300x 190 cm)
- Zona tehnica canal colector, inchisa publicului
- Cladirii de locuit in care se desfasoara servicii de interes public
- Parcela propusa in U.T.R. Lic/a
- Parcela propusa in U.T.R. Lic/b
- Parcela propusa in S_Is
- Parcela propusa in S_Va
- Teren incadrat in U.T.R. A
- Suprafata constructibila
- Retragere de la aliniament propusa
- Retrageri minime propuse
- Drum existent
- Strada propusa
- Trotuar
- Loc de parcare propus
- Acces auto



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de copie nr. 1046/ data 19.03.2018



Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
 Nr. de inregistrare 35910 data 27.02.2018
 Receptiostat Mihail Konradi
 Consilier Cadastru
 (prenumele si numele consilierului/ inspectorului)



SCRIPCARIU SEF DE OFICIU	arh. SORIN SCRIPCARIU	SC. 1:1000 04/2020
	Str. Calea Moltor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL/FAX: 0264-590.261 CUI: 30239221, ORC J12/H426/2012	
	VERIFICAT Arh. Sorin Scripcariu	
	DESENAT Arh. Razvan Coca	

ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLEMENTARILE ULTERIOARE SI OPERATIUNI NOTARIALE
 Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TRACTORISTILOR, FN Jud. Cluj
 Investitor: FOAIA MONICA si ASOCIATII
 Faza Proiect P.U.Z./ H.C.L. Nr.Proiect 289196
Plan reglementari urbanistice
 A.04

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**DISPOZIȚII GENERALE.**

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Li/c** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, o subzona destinată serviciilor publice reglementată în **S_Is** - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente și o subzona verde reglementată în **S_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Suprafața totală: 23390 mp.

Amplasamentul este situat în nord-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Someseni. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 23389 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Tractoriștilor, strada Raului și din strada Bazna. Zona studiată se învecinează la nord cu strada Raului, la sud cu strada Bazna, la vest cu strada Tractoriștilor și la est cu proprietăți private.

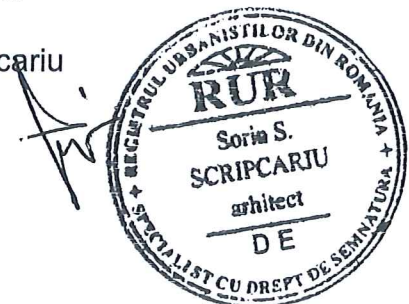
În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Intocmit :

arh. Razvan Coca

Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor : locuințe individuale și semicolective: locuințe individuale de tip (izolate, cuplate), *locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite)* și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici: locuințe semicolective familiale de diverse tipuri cu maximum trei unități locative și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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 de interes public și funcțiuni sportive, acestea sunt permise și în paralel cu locuirea, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, 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.

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 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi , mai mare sau egală cu 12 m pentru toate tipurile de locuinte

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă (cu excepția parcelor de colț)

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m max 6m,

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3m se va realiza față de ambele aliniamente,

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

(d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelor de colț, a parcelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE AI PARCELELOR

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate) clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facând parcela de colț, aflată pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea față de parcelele construite (limita de proprietate estică) va fi de minim 5m.

(b) 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, cu excepția parcelor de colț și a parcelor încadrate în subzona Lic/b

(c) în cazul locuințelor, 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Li/c_a

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.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi,

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0 m, se recomanda cuplarea acceselor auto de pe parcelele alaturate pentru maximizarea numarului de locuri de parcare de pe str. Randunicilor, destinate vizitatorilor. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – este permisă amenajarea locurilor de parcare amenajate la sol în interiorul parcelei cu acces atat din str. Randunicilor cat si de pe aleea carosabila propusa in subzona Li/c_b.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje sau parcări amenajate la sol.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje sau parcări amenajate la sol.

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 colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de interes public): - două locuri de parcare

Alte activități: - conform Anexei 2 din P.U.G. Aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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 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.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+2, S+P+1+M/R, D+P+2, D+P+1+M/R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. 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 (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 cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje 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, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100x150 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la parcelele incadrate în subzona Lic/b, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața parcelei initiale.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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 parcela.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% , pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

B. REGULAMENT PENTRU S_Is - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale funcțiilor de învățământ / cercetare / sanatate / sportive cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m fata de str. Randunicilor sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

Activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoriile menționate la punctul 1 sau 2. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) front la str. Randunicilor de minim 15m.

b) parcela se va învecina cu parcela încadrată în subzona S_{va} dedicată spațiilor verzi amenajate

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje auto și velo va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în garaje colective subterane/supraaterane sau în locuri de parcare amenajate la sol. În cazul în care se optează și pentru amplasarea de locuri de parcare la sol acestea vor reprezenta maximum 25% din necesarul total de parcaje.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m

(b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4.0m

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E, (S)+P+2E+R, (S)+D+P+2E, (S)+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

Împrejurimile spre parcelele vecine dedicate locuințelor vor avea maximum 2,60 m înălțime și vor fi de tip opac. Se recomandă împrejurirea doar pe limita de proprietate către parcelele destinate locuințelor.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

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.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

C. REGULAMENT PENTRU S_Va - Acord și sport cu acces public nelimitat, amplasat adiacent altor zone verzi

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 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 peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (g) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare

ARTICOLUL 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 existente la momentul aprobării PUZ sau propuse, cu condiția să deservească exclusiv spațiul reglementat prin PUZ, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje destinate vizitatorilor.

ARTICOLUL 6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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.

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

ARTICOLUL 7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 8. 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.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9. 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)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit :

arh. Razvan Coca

Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu



PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele propuse, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, amenajarea și echiparea spațiului verde cu acces nelimitat precum și amenajarea și echiparea edilitara a strazilor Bazna și Randunicilor iar apoi transferul acestora în domeniul public precum și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte: întreținerea și modernizările ulterioare ale străzilor menționate mai sus.

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- Suprafetele de teren necesare pentru lărgirea amprizei străzii Bazna, pentru lărgirea amprizei strazii Raului precum și pentru realizarea strazii Randunicilor (Conform planșa A06- Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor /Obiective de utilitate publică) se vor dezmembra din parcela inițială și se vor înscrie în CF cu destinația de 'drum'
- Dezmembrarea terenului aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, încadrat în S_Va cu o suprafață totală de circa 1034 mp

*Doar după îndeplinirea etapelor anterioare se va putea depune documentația în privința obținerii autorizațiilor de construire pe parcela propusă cu acces auto din Strada Tractoristilor.

- Strada Bazna si strada propusa cu ampriza de 12m se vor echipa edilitar (rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu electricitate, rețea de telecomunicații) si se vor realiza la strat de uzura anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din cele doua strazi.
- Spatiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja in baza unui proiect de specialitate pana la receptia constructiilor de pe parcelele care nu au acces din strada Tractoristilor.
- Terenul destinat largirii strazii Raului se va amenaja ca spatiu verde cu vegetatie exclusiv joasa de catre initiatorul PUZ pana la momentul largirii strazii de catre municipalitate
- Întocmirea documentațiilor în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele care au acces auto din strazile Bazna si din strada cu ampriza de 12m.
- Conform planșei A06- Proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor /Obiective de utilitate, strada nou propusa cu ampriza de 12m si spatiul verde amenajat cu acces public nelimitat se vor transfera in domeniul public, anterior emiterii certificatului de atestare a constructiilor.

Sef proiect: arh Sorin Scripcariu

