

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

V.1. Dispoziții generale

Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

V.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau: Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

V.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de sud-est a municipiului Cluj-Napoca, în nordul prelungirii străzii Gheorgheni. Terenul este mărginit la nord, est și vest de teren aflat în proprietate privată, iar la sud de drumul public cu legătură în str. Gheorgheni.

Suprafață totală a terenului este de 25919.00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisa cu excepția lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrarilor de gospodărire a apelor.



desigurare fata de furturi

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul institutiilor competente și cu asigurarea masurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

V.5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

- retragere de la drumul public: min. 5.00 m.
- Restul parcelelor nu prezintă deschidere/front la drumul public.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

- retrageri de la aliniament drum de incinta: 5.00 m

V.6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru construcțile propuse se vor asigura accese carosabile, paraje, accese pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile.

Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latură a parcelelor decât cea exemplificată în planșa de reglementare urbanistică, respectiv cea de mobilare urbana) se va întocmi PUD de parcelă.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale atât din strada principală cât și de pe drumul de incintă. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latură a parcelelor decât cea exemplificată în planșa de reglementare urbanistică, respectiv cea de mobilare urbana) se va întocmi PUD de parcelă.

V.7. Reguli cu privire la echiparea edilitare

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă și electricitate.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Retelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

AT

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

V.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1. Parcelarea

Pentru a fi construibile direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- In cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, aferent **Lid1**, iar in cazul constructiilor dispuse calcan, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, fiind necesara realizarea unui PUD care sa detaileze modul de amplasare pe teren prin alipirea constructiilor pe limita comuna de proprietate, astfel incat sa se formeze o regula generala unitara de alipire pe limita comuna dintre parcele, in tot ansamblul.
- In cazul constructiilor dispuse calcan, terenul minim este de 350 mp, cu un front la strada de min. 18 m, aferent **Lid1**.
- In cazul constructiilor aferent **S_Et1**, terenul minim este de 850mp, cu front de 45m si adancime 19m;

ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor pentru UTR=Lid1 este S/D+P+E/M, iar pentru UTR=S_Et1, se propune un regim de inaltime S/D+P+3E+ER(M);

V.9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

ART.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

ART.2 Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie si de delimitare a functiunilor.

Suprafața spatijilor verzi si plantate se va stabili în funcție de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

ART.3 Imprejmuri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri :



- imprejmuiiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiiri transparente.

VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Lid1 – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe un teritoriu fara infrastructura completa (38 parcele).

S_Et1 - subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential (1 parcela);

S_Va - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (2 parcele)

Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic – pastrat pe zona de suprapunere a parcelor cu zona de protectie a parcului de la sud-vest (toate parcelele amplasate la sud-vest de-a lungul canalului de ape pluviale existent in zona, intre amplasamentul studiat si drumul public).

VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lid1 – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe un teritoriu fara infrastructura completa (38 parcele)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de **regimul de construire izolat si cuplat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament**.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale)

- preponderent de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiiri, 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 cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) 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
- (g) 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 PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) 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:

- (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 PUD 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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei – specific rezidențială (locuinte unifamiliale).

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada publică sau la strada "A";
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m;

- (c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu deschiderea la stradă;
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor alinia la min. 5 m fata de drumul de incinta de pe care se realizeaza accesul pe parcele, inclusiv garajele.

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

- (a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
(b) clădirile se pot alipi de o limită laterală în cazul parcelelor 30 și 41, urmand ca amplasarea pe parcela vecină să se realizeze cu închiderea în mod obligatoriu a calcanului rezultat.
(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.
(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi la limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m și cu condiția realizării de PUD de parcela.
(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4.50 m.

8. CIRCULATII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de paraje:

Locuințe individuale (unifamiliale), 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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

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

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată 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 (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă făltuită 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. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilăstri, tâmplării împrejmuite etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi deversate în emisarul existent sau utilizate local în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali sau utilizate local, în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 30%

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

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,6

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

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

S_Et1 - subzona de activități economice cu caracter tertiar situate în zone cu caracter rezidențial (1 parcelă)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip tertiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

OK

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc (b) finanțier-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacutrire (e) cazare turistică (f) cercetare științifică (g) culturale

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcții)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale reînaltări.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Constructii provizorii de orice natură.

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 45 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 850 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor alinia la min. 5.00 m fata de drumul de incinta, inclusiv garajele.

OP

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

Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la min. 4.50 m.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la min. 5.00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două coruri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 3 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul de PUG.

Atunci când se prevăd funcții diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de paraje va fi determinat prin însumarea numărului de paraje necesar fiecărei funcții în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare pe teren.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+3E+M(R), D+P+2E+M(R), D+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.

OF

32) aşa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. 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, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoie de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. 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 – 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 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcă 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 minimum minimum 20% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

OK

designing the future

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Poartele împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 60%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

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

S_Va - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (2 parcele)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere

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.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propun două parcele: una amplasată la intrarea în ansamblu și cealaltă, mai mică, spre captaul vestic al ansamblului. Suprafața insumată a celor două parcele nu va fi mai mică de 1800,00 mp, iar parcelele nu trebuie să aibă o formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

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

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

8. 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 îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine alelor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuri sau clădiri. Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. 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 îmbrăcămîntă 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin disponerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. 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 adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT 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 corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Ve - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic –pentru zona de suprapunere a parcelor cu cea de protecție a parcului de la sud-vest (toate parcelele amplasate la sud-vest de-a lungul canalului de ape pluviale existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public de-a lungul parcului existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde fâșia de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea

[Handwritten signature]

dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, auto și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin PUZ nu se propune o parcelă separată aferentă acestui UTR ci doar se preia din PUG zona de Ve care trece peste parcelele situate la nord față de parcul din zona.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru drumul de incinta al ansamblului, care supratraversează culoarul de Ve, respectiv canalul colector Hc 6176/1 situat la sud față de perimetru ansamblului, se va utiliza sistem rutier specific circulației auto aferentă unei zone rezidențiale.

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 îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Olt

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de paraje / garaje publice.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. 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 disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora. În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin disponerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înăltimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Intocmit:

Urb. Mirela Petrina

ace *Mirela Petrina*

P.U.Z. - Plan reglementar urbanistic - Colonia Sopor, f.nr. Cluj-Napoca

- Colonia Sopor, f.nrr., Cluj-Napoca -

卷之三

PARCELE REZULTATE

Ir. parcela	Suprafata (m ²)
1	532
2	614

Propoziția 1 - Iată următoarele rezultate obținute în cadrul proiectului "Infrăuctuatură complicită" din județul Satu Mare:

A photograph of a document page. At the top right, there is a circular official stamp. Overlaid on the stamp is a handwritten capital letter 'N'. The stamp contains some text and numbers that are partially obscured by the handwriting.

21

