



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRL01301202B80602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pag
| 15

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Mos Ion Roata, FN

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ de urbanizare „Dealul Borzas” Construire ansamblu rezidential – Etapa 1, in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat in cadrul UTR ULC.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG - ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

2. Baza legala a elaborarii. Documentatia PUZ si Regulamentul Local de Urbanism au fost intocmite in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000.

Alte documente legislative care au stat la baza intocmirii prezentului PUZ si RLU:

- Legea nr. 50/1991, completata si modificata, privind autorizarea executarii constructiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata)
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei conform Avizului de Oportunitate.

3. Domeniul de aplicare. Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice si construirii, in scris in CF cu nr cadastral 339320, 300863 (parțial), 300879 (drum colector principal) - parțial si 300880 (drum acces1 secundar), avand in total o suprafata de 46.030 mp.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente;

UTR S_Is - subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, respectiv o cladire cu functiune de sanatate si asistenta sociala si invatamant, cu destinatia de cresa/gradinita;

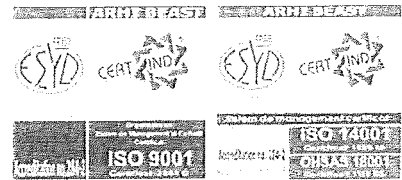
UTR S_Va – subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR



Str. Observator , nr. 15 , ap. 23
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062006
RO11BTRLO1301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



4. **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.** Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau utilizarea de substante poluante.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea lor in retea de canalizare, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe toata durata de functionare a acestora.

Se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea poluarii factorilor de mediu sau prejudicierea starii de sanatate sau confort a populatiei din zona.

5. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.** Pentru siguranta constructiilor si a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, executie si exploatare normativele si legislatia in vigoare in domeniu.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cele prevazute in PUZ si RLU.

6. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

7. **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Vehiculele vor stationa numai in spatiile amenajate in acest scop.

8. **Reguli cu privire la echiparea edilitara.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona sau in curs de avizare/executie.

9. **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor din regulamentul local de urbanism.

10. **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.** Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

11.1 Unitati studiate:

UTR ULc – Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

11.2 Unitati reglementate prin prezentul regulament:

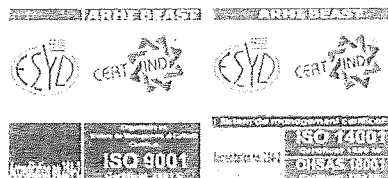
Proiect nr. 4 / 2020

PUZ de Urbanizare "Dealul Borzas" Construire ansamblu rezidential - Etapa 1
Str. Mos Ion Roaia , F.N. , mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Str. Observator , nr. 15 , ap. 23
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRLO1301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



- UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente
- UTR S_Va - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat
- UTR S_Is - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

Pag
117

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prin PUZ de urbanizare, se propune reglementarea unei etapizari a realizarii investitiilor, cu o dezvoltare coerenta.

Se va respecta interdictia de construire pentru imobile de locuit in zona de siguranta M.Ap.N. Pe aceasta zona, se pot amplasa tehnico-edilitiare. Sunt permise in aceasta zona elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitiare, drumuri sau constructii de alta natura doar pe baza avizului M.Ap.N. la faza D.T.A.C.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor dezmembra suprafete de teren in vederea largirii si modernizarii strazii Mos Ion Roata, si se va ceda cu titlu gratuit (donatie) catre Primaria municipiului Cluj-Napoca o parcela de 2000 mp, in vederea construirii unei crese/gradinite.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRLO1301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2 . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pag
| 13

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective

Drumuri

Dotări sportive- terenuri sportive, locuri de joacă, scuaruri, filigorii

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiară – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accesese înspre aceste spații.

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.

Funcțiuni de turism (hotel de apartamente) cu condiția să fie asigurat un număr de locuri de parcare de minim 50% x nr. camere, iar hotelul de apartamente sa nu depaseasca 25% din suprafata construita totala desfasurata a ansamblului propus in UTR Lc1 (funcțiunea de locuire este predominanta in LC1).

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv zona studiată prin PUZ de urbanizare, 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

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 re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.358
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRLO1301202880602XX
Banca Transilvania - Cluj-Napoca



Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

Pag
119

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 3000 mp.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1- parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal
- P2- parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal
- P3- parcelă cu restricție de construire MApN
- P4 –subzona S_Va din cadrul UTR Lc1
- P5 – subzona S_Is1 din cadrul UTR Lc1
- P6, P7, P8, P9 - parcele cu destinație de "drum"

Parcelele pot fi reparcelate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 3000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

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

Pentru parcela (P1):

Retragerea față de o limită laterală sau posterioara de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2):

Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de limitele de proprietate și minim 15m între ele. În situația în care parcela se lotizează, amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor codului civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ conf. Cod Civil

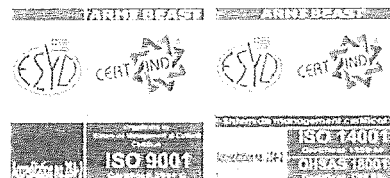
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 2B
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.363
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , 112/1563/07062006
RO1187RL01301202B80602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Pag
| 20

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte activități:

- conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism aferent PUG

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

Regimul maxim de înălțime propus = (1-3S)+P+11E+R

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 23
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRL01301202B80602XX
Banea Transilvania Cluj-Napoca



Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu şarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°. Cornişele 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 în cazul acoperişurilor înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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 clădiri.

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

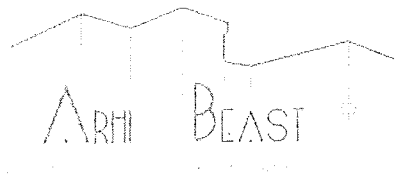
Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

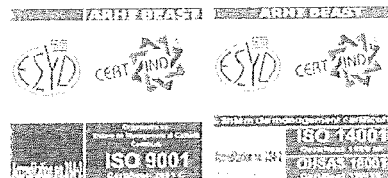
Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUJ: 18744771 , 112/1963/07862006
RO11817101301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



contraciului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

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.

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

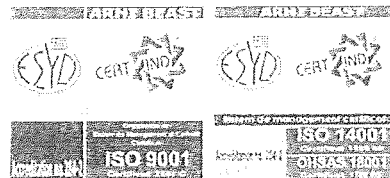
C.U.T. maxim = 1,65 ADC/mp

Pag
| 22



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , 312/1963/07062006
RO1181RL01301202880602XX
Banca Transilvania - Cluj-Napoca



S. Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. 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 (terenuri sportive) 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.

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 deservească exclusiv zona inconjuratoare, 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.

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 1000 mp.

Parcelele pot fi reparcelate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 1000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

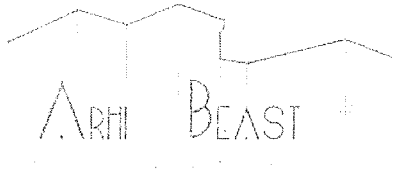
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5m față de limitele laterale și posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

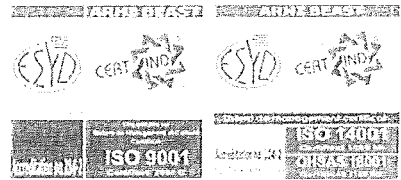
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



Sr. Observator , nr. 19 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062006
RO118TR101301202880602XX
Banca Transilvania , Cluj-Napoca



8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulamentul de urbanism aferent PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost ei descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastșe 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.

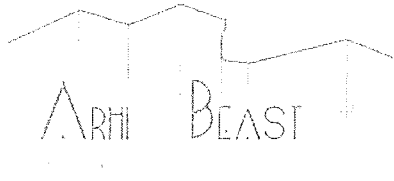
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

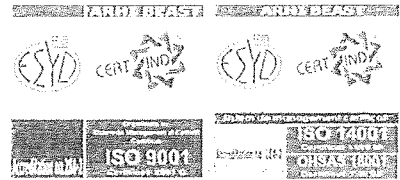
În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiu public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: archibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062008
RO116TR101301202880602XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca



Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care acestea reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

Pag
| 25

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

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

13. 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)



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062006
RO118TRLO1301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



S. Is1 - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funciuni de învățămînt și sănătate – grădiniță / creșă cu dotări conexe.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Garaje /parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în parti/corpuri de cladiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din strazi 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.

3. UTILIZARI INTERZISE

Garaje în cladiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este construibilă dacă are front la stradă și o suprafață minimă de 2000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

8. CIRCULATII SI ACCESE

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

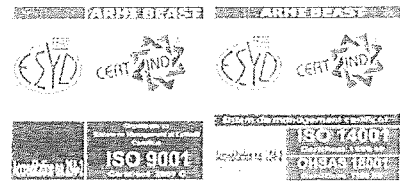
Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelișurilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO1187RL01301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca.



Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei - locuri de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100m față de amplasament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+R, (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. 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 CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracamintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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.

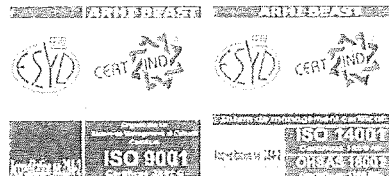
14. ÎMPREJMUIRI

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 patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006
RO1181RL01301202800602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înaltime si vor fi de tip opac.
Portile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: C.U.T. maxim = 2.2

Dec 2020

Intocmit,

Rev. Febr. 2021

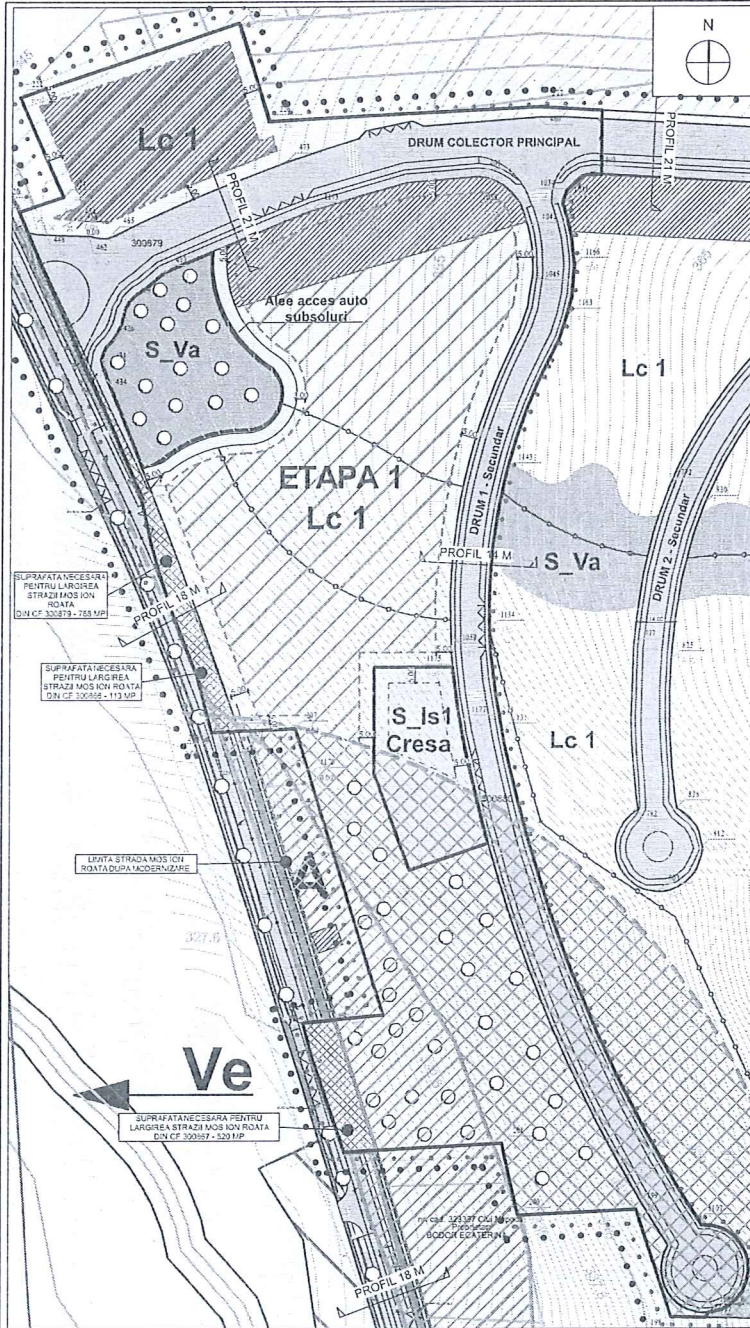
Urb. Corina MOLDOVAN

Rev. Martie 2021

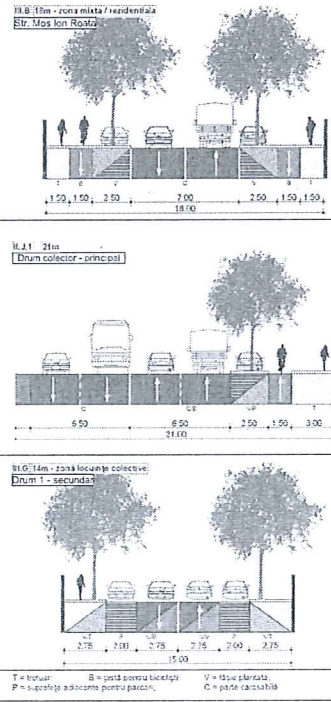
Arh. Stag. urb. Narcisa TURCANU



ANEXA UR.2. LA
HOTARAREA NR. ...



Profilele stradale existente si propuse:



LEGENDA:

- ● ● ● ● ZONA STUDIATA RIN FUZ DE URZANZARE
- ○ ○ ○ ○ ZONA REGULAMENTATA ETAPA 1
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- ▨ LANTA UTR
- ▨ CONSTRUCTII EXISTENTE
- ▨ ZONA DE CONSTRUIRE CU ACORD MA.PAL.
- ▨ INTERSECTIE DE CONSTRUIRE MA.PAL. CONFORM P.U.G.
- ▨ INTERSECTIE DE CONSTRUIRE PARCELE DELOCUIT. CONFORM MA.PAL. SI PRINCIPAL. CONSTRUCTII DE PARTI TERMO-IZOLATE SAU DE ALT TIP DOMNIE BAZA MA.PAL.
- ▨ UTR Lc1 - FUNCTIUN DE LOCUIRE
- ▨ ZONA EDIFICABILA
- ▨ UTR Lc1 - FUNCTIUN DE LOCUIRE OBLIGATORIU CU PARTER COMERCIAL
- ▨ DRUM
- ▨ SUPRAFATA NECESARA PENTRU LARGIREA STRAZII MOS ION ROATA
- ▨ STANTE PENTRU TRANSPORT IN COAJA
- ▨ UTR S_Va - ZONA VERDE, SCURTURILE GRADINILOR SI ACCES PUBLIC NEIMPLAT - REGULAMENTAT
- ▨ UTR S_Is1 - ZONA DE INSTITUTI SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - CRESA / GRADINITA REGULAMENTATE IN ETAPA 1
- TRASEU PISTONAL

TOTAL SUPRAFATA REGULAMENTATA - S = 46.030 mp
 UTR Lc1 suprafata = 41,387mp UTR S_Va suprafata = 2,643 mp
 P.O.T. Maxim = 40% P.O.T. Maxim = 5%
 C.U.T. Maxim = 1,65 C.U.T. Maxim = 0,1
 Hmax = 36 m Hmax = 12 m

UTR S_Is suprafata = 2000 mp Suprafata necesara pentru modernizarea strazii Mos Ion Roata = 1,401 mp
 P.O.T. Maxim = 50%
 C.U.T. Maxim = 2,2
 Hmax = 15 m

Bilant teritorial raportat la zona studiata S = 46.030 mp

NR. CAD / TOPO	PROPRIETAR	SUPRAFATA TOTALA STUDIUM IN FUZ	SUPR. NECESARA P. LARGIREA STR. MOS ION ROATA	SUPRAFATA UTR INITIAL	UTR PROPUSE						
					S_Is1	S_Va	Lc1	S_Va	mp	%	
33520	REALTOP AREA SA	30105	30105	931	23472	Ulc	2000	25482	2543		
300669	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5141	4835	0	4835	Ulc	0	0,00	4835	100,00	0,00
300878	drum colector principal	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	23333	5120	768	4152	Ulc	0,00	0,00	1332,00	100,00
300880	drum acces 1 secundar	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5370	5970	0	5970	Ulc	0,00	0,00	5970,00	100,00
TOTAL MP		65615	46030	1401	44629		2000,00	41387,00	2643,00		
TOTAL %		100%					3,04	62,81	5,74		
POT maxim / UTR (%, procent)					1200,00	60,00	10555,00	30,00	112,00	5,00	
CUT maxim / UTR (sd suprateran, coeficient)					4400	2,2	14208	1,65	264	0,1	

AMPLASAMENT
 S.C. CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.
 PROPRITAR
 S.C. CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

Acest document si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, modificate, reproduse sau utilizate partial sau in intregime decat cu acordul scris al S.C. P.U.E. 62.641
 S.C. P.U.E. 62.641 este un proiect de lege si nu poate fi aplicat decat in scopul pentru care a fost conceput.

Verificator	Ing.	Semnatura	Corinta	Referat
PROIECTANT GENERAL:				
PROIECTANT DE SPECIALITATE:				
Sef Proiect	Arh. stag. Urb. Narcisa TURCANU	Score	1.1500	PLANUL REGULAMENTARI URBANISTICE U04
Consultant Urbanism	Arh. Urb. Corina HOLDOVAN	Data	Iulie 2020	
Proiectat	Arh. stag. Urb. Narcisa TURCANU	Inlocuiesc pt. nr.		
Desenat	stud. Arh. Erik LENARD			

Beneficiar: REALTOPAREA S.A. MERLIN CONSTRUCTII S.R.L.
 SOC. IMOBILIARE S.R.L. CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

Denumire proiect: P.U.E. "ca urbanizare" "Dealul Borzas"
 Construire ansamblu rezidential - Etapa 1, amplasat in mun. Cluj Napoca,
 str. MOS ION ROATA, F. Ia, Jude. Cluj

Proiect nr. 4/2020
 Faza P.U.Z.
 Planşa nr.

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. DE URBANIZARE
 - ZONA REGULAMENTATA IN ETAPA 1
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE
 - LIMITE ALTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- TIPURI DE PROPRIETATI SI SUPRA TERENURILOR:**
- TEREN RAPAT IN DOMENIUL PUBLIC
 - TEREN RAPAT IN PROPRIETATE PRIVATA BENEFIICIARULUI
 - TEREN REZERVAȚI PENTRU SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICA-DRAJAJ
 - ZONE DESTINATE PENTRU REALIZAREA DE DRUMURI
 - PARCELE DESTINATE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII
 - PARCELE DESTINATE PENTRU REALIZAREA DE MANEFANȚATE

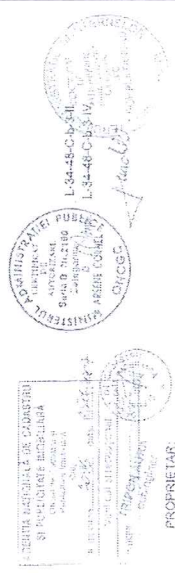
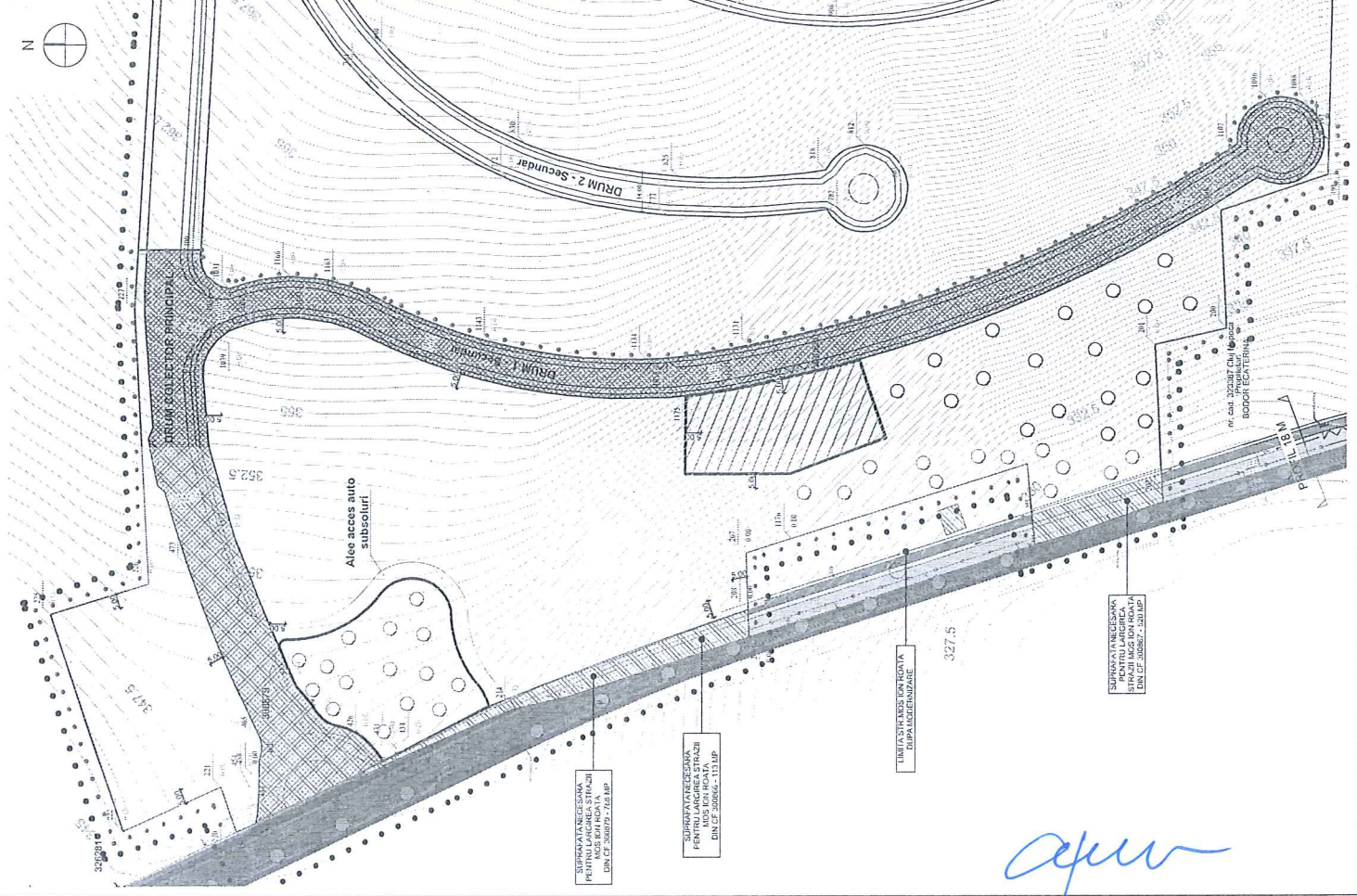
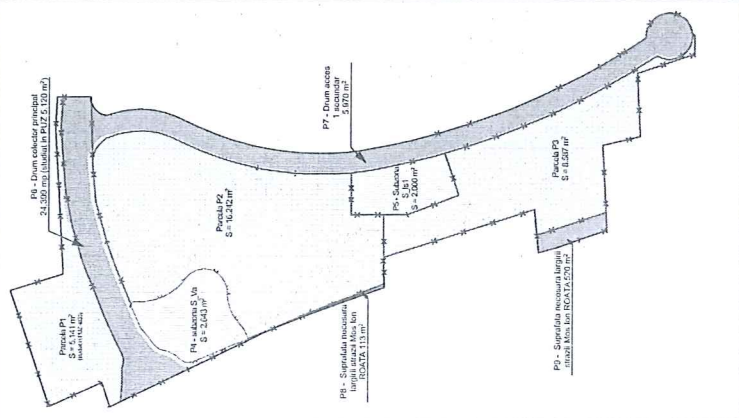
TIPURI DE PARCELE

- SURFATA TOTALA CARE SE RAPORTEAZA CALCULUL P.O.T.S. CUIȚI ANEXELI ANSAMBLULUI
- PARCELE CARE NU INTINA IN CALCULUL P.O.T.S. CUIȚI ANEXELI ANSAMBLULUI

DETALIUMI	DESCRIERE	PROPRIETARII (NOMI)	SURFATA	UTR	POT	UTP	SC	SA suprafața
P1	parcele constructiile situata la nord de drumul collector principal	Chester Group Investments S.R.L.	4235	L1	40,95101	2,80559	2082	1,076
P2	parcele constructiile situate la sud de drumul collector principal	Real Estate S.A.	10242	L2	31,22537	3,34963	5070	5412
P3	parcele cu restreșie de constructii (P.A.P.N. 552, Imobilizare S.A.L.)	Notre Constructii S.R.L.	5587	L1	0	0	0	0
P4	Albionia S. Via. Nr. 24401	Restog-Palma S.A.	2643	5, Va	2,781276	0,59988	100	244
P5	statiunea 3. 1st din cadrul URLELE	Merlin Constructii S.R.L.	2085	5, B1	25	0,75	506	1323
P6	drum collector principal	Chester Group Investments S.R.L.	5120	L1	0	0	0	0
P7	drum secar 1	Chester Group Investments S.R.L.	5976	L1	0	0	0	0
P8	suprafata necesara largirii strazii	Municipalul Cluj-Napoca	115	L1	0	0	0	0
P9	suprafata necesara largirii strazii	Municipalul Cluj-Napoca	220	L1	0	0	0	0
TOTAL			46210				7162	2062

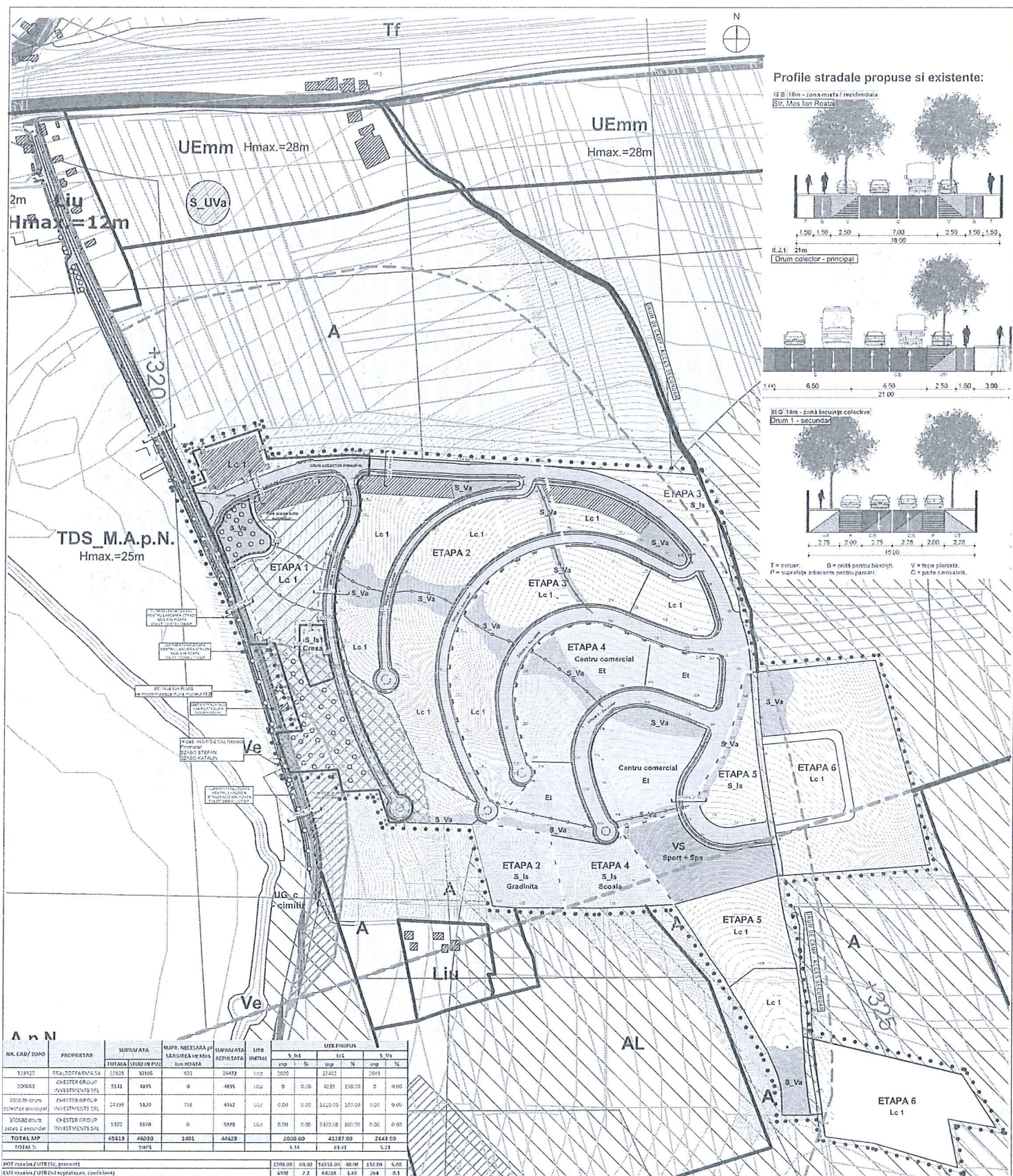
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA - S = 46.030 mp
 SUPRAFATA DE TEREN NECESARA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII MOS ION RONTAȘ - 1401 mp
 PARCELA CARE SE VA DONA PENTRU CONSTRUIREA CHEȘII S = 2000 mp
 TOTAL SUPRAFATA CARE VA RAMANE IN PROPRIETATE PRIVATA DUPA FINALIZAREA ETAPEI I = 42.629 mp

Propunere de parcelare a terenului incadrat in Lc1 in urma avizarii P.U.Z

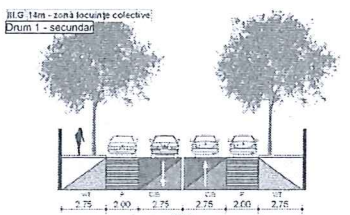
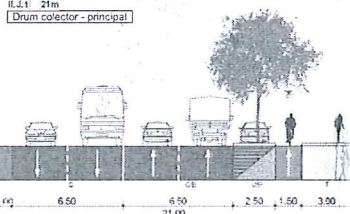
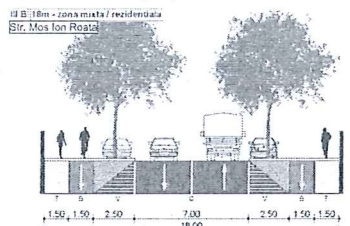


Nume		Semnatura		Caranta		Referat	
Verificator		Inp.		Nume		Referat	
PROIECTANT GENERAL: ANRI BOȘT PROIECTANT DE SPECIALITATE: LUMIE PROIECT SCALA: 1:1000 DATA: 2023 REGIMUL JURIDIC ASUPRA TERENURILOR: U.06 INTOCMIT DE: INTOCMIT DE:							

Avem în vedere în prezentul document... (Legal disclaimer text regarding the project and the responsibility of the client and the project manager.)



Profile stradale propuse si existente:



T = trotuar
P = suprafață adiacentă șoselei pășunii
V = trotuar plătuit
G = gârle canalizate

Nr. Cad./Topt	Proprietar	Suprafata	Suprafata necesara pt. largirea si/sau msi km roata	Suprafata de intrare	LUIR	LUIR PROPUSE											
						S. Va	Lc 1	S. Va	Lc 1	S. Va	Lc 1						
332827	REALTOPFARMACIA S.A.	53105	53105	635	26472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
330863	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	53131	53131	0	4835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
330879	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	24399	5829	758	4192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
330880	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	5372	5978	0	5978	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL MP		151615	146230	1401	14628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL SA																	

LEGENDA:

- ● ● ● ZONA STUDIATA IN Faza de Urbanizare
- ○ ○ ○ ZONA REGLEMENTATA ETAPA 1
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- LIMITE LUIR
- ▨ CO-STRUCȚII EXISTENTE
- ▨ ZONA DE CONSTRUCȚII CU ACCES MAPAL
- ▨ INTERDICTIE DE CONSTRUCȚII MAPAL CONFORM P.U.G.
- ▨ INTERDICTIE DE CONSTRUCȚII MOBILE DE LODJING CONFORM MAPAL IN SI PROXIMITATEA ZONELOR DE TURISMUL PASEI
- ▨ UTR Lc 1 - FUNCTIA DE LOCUIRE OPTIONAL CU PARTER COMERCIAL (SE PROIUN DOUZA PUBLICE)
- ▨ ZONA SPECIFICATA
- ▨ UTR Lc 1 - FUNCTIA DE LOCUIRE OBLIGATORIU CU PARTER COMERCIAL
- ▨ UTR Lc 1
- ▨ SUPRAFATA NECESARA PENTRU LARGIREA STRAZII M.S. KM ROATA

STATE PENTRU TRANSPORT IN COCAN

UTR S. Va - ZONA DE SERVICII PUBLICI CU ACCES PUBLIC (REGLAMENT ETAPA 1)

UTR S. Va - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC (ORONA REGLEMENTATA ETAPA 1)

TRASEU PEDIENAL

UTR Lc 1 PROIECTAT PENTRU ETAPA 24 CARE SE VA INREGISTRATA LA TEREN

4.44 LOCUIRE COLECTIVE SI PARTER COMERCIAL

4.44 PARTER COMERCIAL

4.44 ZONA COOPERATIVA

4.44 ZONA SPORTIVE SI SPA

4.44 ZONA DE

LIMITA ZONA DE INTERVENTIE ETAPA 24

ALTE ACCES PROPUSE

SUPRAFETE TERENURI ETAPA 1

CF 332820 - S = 30.105 mp
P.O.T. Maxim = 47%
C.U.T. Maxim = 1.65
Hmax = 36 m

CF 330863 - S = 5.143 mp (studiu 4835)
P.O.T. Maxim = 51%
C.U.T. Maxim = 0.1
Hmax = 12 m

CF 330879 - S = 24.399 mp (studiu 5120)
P.O.T. Maxim = 50%
C.U.T. Maxim = 2.2
Hmax = 15 m

CF 330880 - S = 5.970 mp
P.O.T. Maxim = 50%
C.U.T. Maxim = 2.2
Hmax = 15 m

TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA - S = 46.030 mp

UTR Lc 1 suprafața = 41.387 mp UTR S. Va suprafața = 2.643 mp UTR S. Va suprafața = 2000 mp Suprafața necesară pentru modernizarea străzii Mos Ion Roata = 1.401 mp

PROIECTANT GENERAL: CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: LUIRE PUBLICE

Beneficiar: REALTOPFARMACIA S.A., MERLIN CONSTRUCTII S.R.L., SGC PASADENA S.R.L., CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

NUMERUL PROIECTULUI: 1/2020

PLAN GENERAL DE AMPLASARE - MASTERPLAN U.03

Scara: 1:500

Data: Iulie 2020

Intocmit de: arh. nr.