

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării RLU
3. Domeniul de aplicare

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- modificarea categoriei funcționale din UTR Ulid (4 590,9 mp) și UTR Lid parțial (610.10 mp) în **UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**
- organizarea acceselor pe parcele și a rețelei stradale prin modernizarea aleii Dariu POP, în conformitate cu profilul propus
- organizarea urbanistic – arhitecturală în vederea realizării unui ansamblu coerent de locuințe unifamiliale

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone funcționale:

UTR Lidv – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

D. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

1.1. GENERALITĂȚI. 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, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

1.2. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusive 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 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.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) Să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se admite amplasarea construcțiilor în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45 m, cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară de min. 12 m.

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

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 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 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru 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, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiiri 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.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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).

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

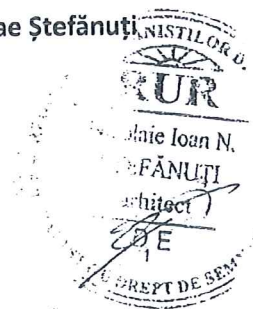
În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA
AUGUST 2019

Intocmit,

arh. Nicolae Ștefănuți



BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	existent		propus	
	mp	%	mp	%
UTR ULID	20 203,00	75,73%	0,00	0,00%
UTR LID	534,00	2,00%	15 269,00	57,26%
circulații	5 939,00	22,27%	6 206,00	23,26%
UTR LIDV	-	-	5 201,00	19,49%
TOTAL	26 676,00	100,00%	26 676,00	100,00%

INDICI TEHNICI PROPUSI U.T.R. LIDV

Locuție cu regim redus de înălțime, de mica densitate

Dimensiunea minimă a parcelelor: 800,00 mp

Lungimea minimă a frontului la strada: 19,00 m

Amplasare față de aliniament: 5,00 m

Amplasare față de limitele laterale: H₂ > 4,50 m

Amplasare față de limitele posterioare: H₂ > 12,00 m

Regim de înălțime: S+P+T+M, scara P-P

H. comisiunii: H₂ = 8 m

H. total: = 12 m

P.O.T. maxim: 20 %

C.U.T. maxim: 0,4

LEGENDĂ

ZONA STUDIATA

ZONA RELEMENTATA

LIMITA PROPRIETATE REZULTATĂ ÎN URMA RELEMENTĂRII PROFILULUI STRADAL

UTR propus Lidv

UTR Lid

UTR VP

carosabil auto

trouler

retragere

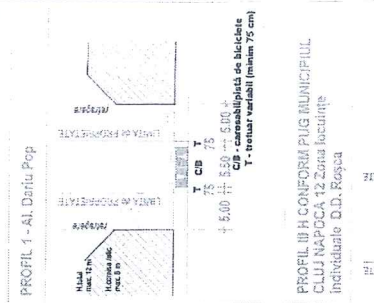
suprafață constructibilă

imobile existente

imobile în curs de execuție

acces propus

punct gospodăresc



DATE CONTACT VECINI

Zonă relementată

proprietar: Melea Subș
Mădăra Lăila
Nr. CAD: 237791, 252719
Nr. C.U.D.: 500335
Str. Cluj-Napoca, nr. 3, Cluj-Napoca
Tel. 0742030242

proprietar: Mădăra Lăila, Mihaela Mihaela
Nr. CAD: 200335
Nr. C.U.D.: 500335
Str. Mădăra, nr. 13, ap. 4, Cluj-Napoca

DATE CONTACT

proprietar: S.C. ARCHDESIGN S.R.L.
Nr. CAD: 237791, 252719
Nr. C.U.D.: 500335
Str. Cluj-Napoca, nr. 3, Cluj-Napoca
Tel. 0742030242

proprietar: Căsan Liliana
Nr. CAD: 200335
Nr. C.U.D.: 500335
Str. Mădăra, nr. 13, ap. 4, Cluj-Napoca



PROPRIETĂRI ZONA RELEMENTATĂ

1. proprietar: Melea Subș
Mădăra Lăila
Nr. CAD: 237791, 252719
Nr. C.U.D.: 500335
Suprafața teren = 1140 mp

2. proprietar: Cișca Valerica Rodica
Nr. CAD: 285159
Nr. C.F. Nr. 285159
Suprafața teren = 1028 mp

3. proprietar: Vîm Iustina Maria
Nr. CAD: 319508
Nr. C.F. Nr. 319508
Suprafața teren = 1893 mp

4. proprietar: Căsan Liliana
Mihaela Mihaela
Nr. CAD: 312127
Nr. C.F. Nr. 312127
Suprafața teren = 1140 mp

S TOTALA = 5201 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Suprafața	Proprietar
1	581867,5061	305450,0271	31,420	Melea Subș / Mădăra Lăila
2	581893,3111	319434,2911	2,502	Melea Subș / Mădăra Lăila
3	581895,2171	319430,8791	2,330	Melea Subș / Mădăra Lăila
4	581875,8331	319460,0001	29,327	Melea Subș / Mădăra Lăila
5	581851,1561	318142,8861	2,071	Melea Subș / Mădăra Lăila
6	581858,4271	318125,0161	34,191	Melea Subș / Mădăra Lăila

Prezentul document rețenționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 5/29.08.2018.

2018.08.29

Mădăra Lăila

Proprietar

[Handwritten signature]



7 / 2017

PLAN RELEMENTARI PUIZ

AP.U.2.04