

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47 A
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA**

UTR Lc* - Locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert, servicii)

DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA – str. Tarnavelor, nr. 47A.** in Consiliul Local Cluj-Napoca; in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR ULc.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca
- Avizul de oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

I. SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, 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.

II. SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se modifica incadrarea din Unitatea Teritoriala de Referinta existenta **ULc** (**ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**) in Unitatea Teritoriala de Referinta propusa **Lc*** (**Locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni - comerț, servicii**)

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe colective.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, 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 accese 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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI 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.

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 SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Dezvoltarea se va realiza pe structuri parcelare și regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA 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, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile se vor amplasa izolat, in front deschis. Pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, 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.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 din Regulament.

Se propun 20 de locuri de parcare realizate exclusiv in incinta si 7 locuri de parcare amenajate adiacent strazii Tarnavelor si atrazii Muresului.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 13,50 m, măsurată de la nivelul trotuarului perimetral.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13,50 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16,50 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+3;

ARTICOLUL 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, 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip sarpanta, conform specificului zonei, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâșuită în cazul acoperișe 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 30×50 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 Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea 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.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII 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 alinament (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 contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se pot dispune 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 împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

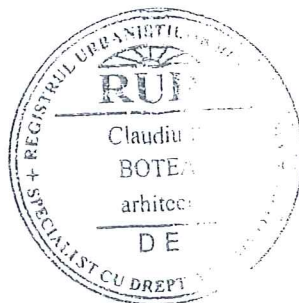
Intocmit,

arh. Tudor Brumă



Data:

Septembrie 2020



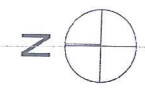
Verificat,

arh. Claudiu Botea



ANEXA 3 LA HOTARARE

- LEGENDA**
- Limita de proprietate
 - amplasament
 - parcele vecine
 - Domeniu public (circulatii auto si pietonale, parcuri)
 - Proprietate privata (persoane fizice si juridice)
 - Suprafata de teren propusa spre cadastru si pentru public pentru reglementarea circulatiilor - in conformitate cu Avizul de conformare nr. 1253 din 30.12.2018 - 151.00 mp
 - Acces pe parcela



ARHIMAR
ARHITECTURA / PROIECTARE

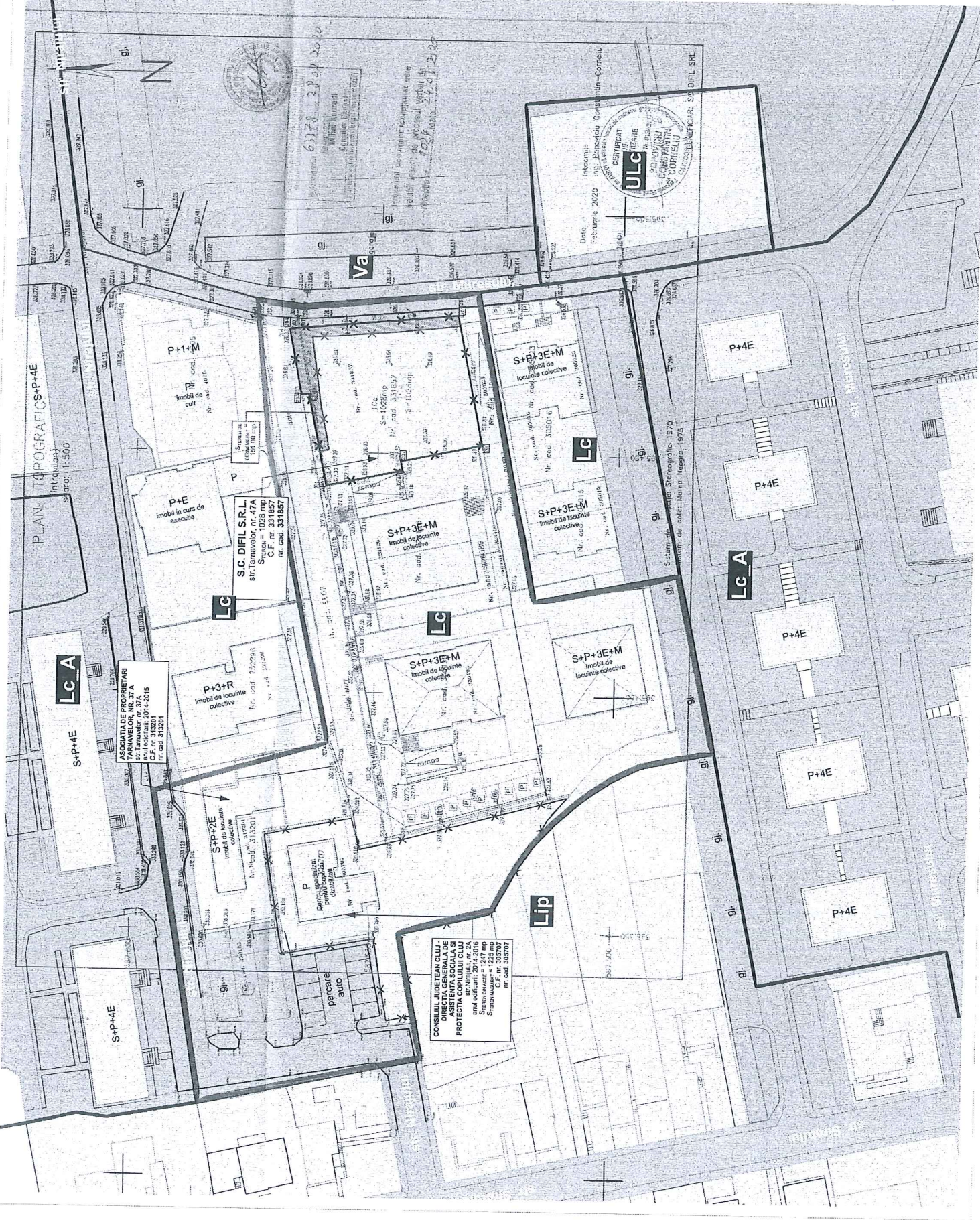
Echipa de proiectare
 arh. Cristian Burui
 arh. Tudor Bruma
 arh. Valentin Molezovan
 arh. Cosmin Bocu

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2007 ACTUALIZATA

Beneficiar:
S.C. DIFIL SRL
 strada Zlati, str. Nicolae Titulescu, nr. 2A, pt. SAAJ

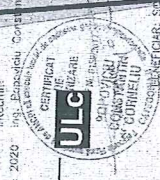
Proiect nr.: 1360/2020
Faza: P.U.Z.
Scara: AC
Data: 03.08.2020

Obiective de Utilitate Publica



ASOCIATIA DE PROPRIETARI SI TAVANALOR, NR. 37 A
 strada Tarnavelor, nr. 47A
 Suprafata = 1028 mp
 C.F. nr. 331857
 nr. cad. 331857

CONSILIUL JUDETEAN CLUJ
DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILILOR CLUJ
 strada Avram Iancu, nr. 1247 mp
 Suprafata = 1247 mp
 C.F. nr. 335707
 nr. cad. 335707



DATE: Bucuresti, Februrie 2020
 Strada 2020, str. Baneasa-Cișinău-Cornilescu

LC_A

Lip

LC_A

Planul este elab. in conformitate cu Avizul de conformare nr. 1253 din 30.12.2018 - 151.00 mp