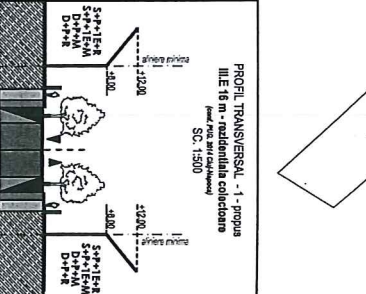
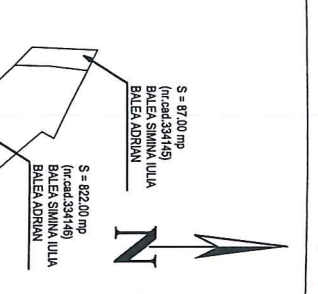
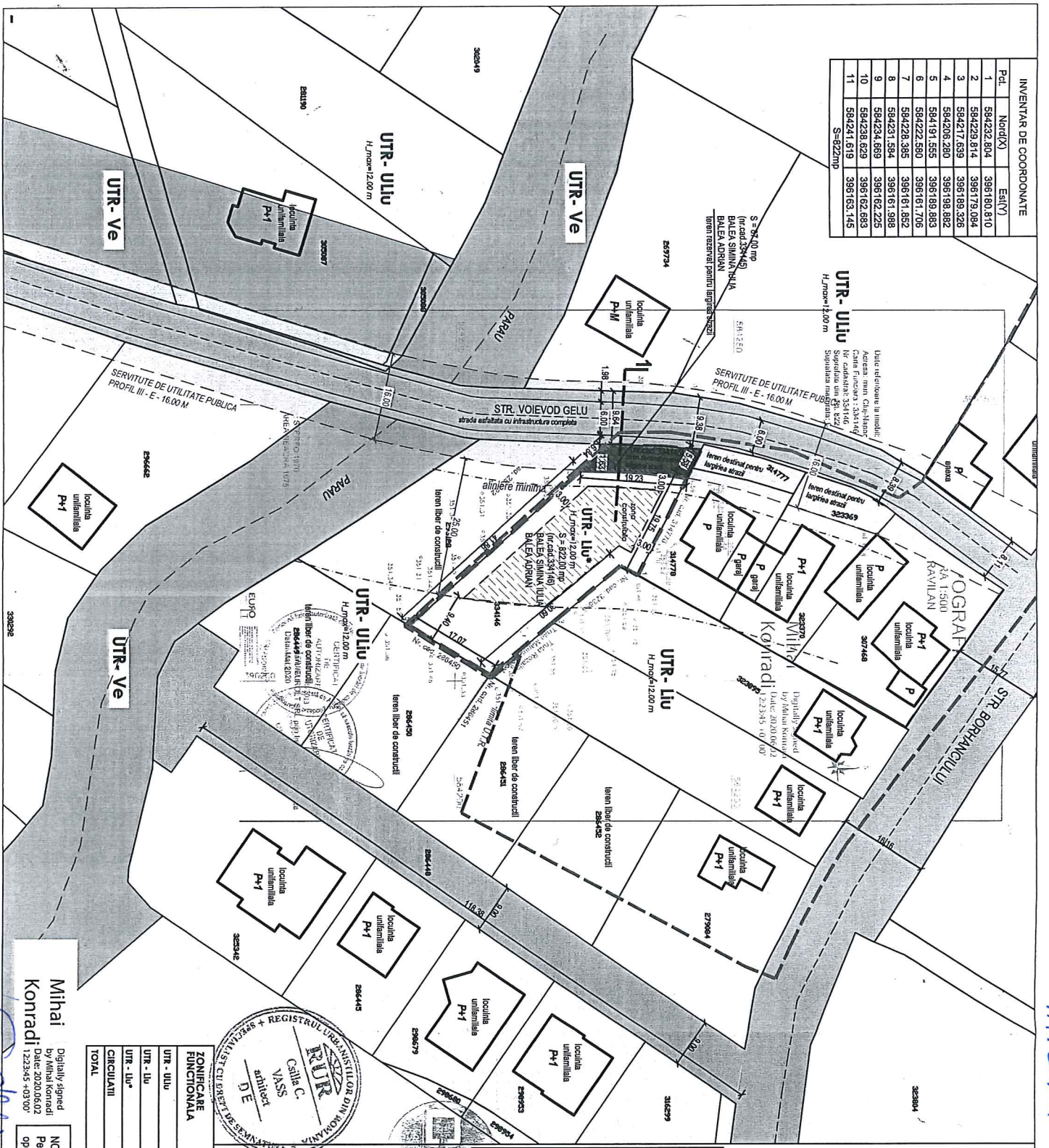


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	584232.804	396160.810
2	584229.814	396179.084
3	584217.639	396199.326
4	584206.280	396199.882
5	584191.555	396189.883
6	584222.580	396161.706
7	584228.385	396161.882
8	584231.584	396161.988
9	584234.689	396162.225
10	584238.629	396162.683
11	584241.619	396163.145

S=822mp



ZONIFICARE FUNCIONALA	EXISTENT	PROPUIS		
	S (MP)	%	S (MP)	%
UTR - Uliu	620.00	68.20	0.00	0.00
UTR - Liu	299.00	31.80	0.00	0.00
UTR - Liu*	0.00	0.00	822.00	90.43
CIRCULARII	0.00	0.00	87.00	9.57
TOTAL	907.00	100.00	909.00	100.00

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2020.06.02 12:23:45 +03'00'



<p>PUZ REGLAMENTARI URBANISTICE SC. 1:500</p> <p>LEGENDA:</p> <p>LIMITA: LIMITA PROPRIETATII TEREN REGLAMENTATI PRIN PUZ S = 809.00 mp (incad.334145) BALEA SIMINA LUIA BALEA ADRBAN</p> <p>LIMITA UTR.</p> <p>ALINEE MINIMA- 300 M def. Voievod Gelu</p>	<p>UTILIZARE FUNCTIONALA</p> <p>UTR - Liu* si Uliu Localitate cu regim redus de inaltimpe, dispuse pe un planor de tip urban.</p> <p>UTR - Uliu - Zonă de urbanizare Localitate cu regim redus de inaltimpe, dispuse pe un planor de tip urban.</p> <p>UTR - Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic</p> <p>FOND CONSTRUIT EXISTENT: LOCALITATE UNIFAMILIALE</p> <p>ZONA CONSTRUIBILA</p>	<p>CAIE CIRCULATIE</p> <p>DRUMURI DE ACCES EXISTENTE, ASFALTATE STR. VOIEVOD GELU - seia asfaltata si sine hidroizolatie completa</p> <p>SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA, profil III-E - 16,00 m</p> <p>TEREN REZERVAT PENTRU LARGHEA STR. VOIEVOD GELU - 87 mp, incad.334145 Suprafata va fi mentinuta ca spatiu verde (cu dalii) in deplina intimitate (autopediculari) pana la modernizarea strazii Voievod Gelu</p>	<p>CSC Constructii SRL Soselelor 277, Cluj-Napoca J12020207/202044 Cod unic de inregistrare: 302000000</p> <table border="1"> <tr> <th>NUMER</th> <th>SEMNU</th> <th>DATA</th> </tr> <tr> <td>1500</td> <td></td> <td>15.08.2020</td> </tr> </table> <p>BALEA SIMINA - LUIA BALEA ADRBAN</p>	NUMER	SEMNU	DATA	1500		15.08.2020	<p>Verificator:</p> <p>nume: _____ semnatura: _____ caruia:</p> <p>rolul nr./data:</p> <p>CSC Constructii SRL</p> <p>Comandant tehnic al UTR: Mihai Konradi Intra UTR, Uliu si UTR, Liu Intra UTR, Uliu si UTR, Liu</p> <p>PUZ</p> <p>REGLEMENTARI URBANISTICE</p>
NUMER	SEMNU	DATA								
1500		15.08.2020								



5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

reglementari specifice stabilite pe parcela cu nr. cad.334146 in vederea construirii unei locuinte unifamiliale

Utilizare functionala :

UTR–Liu*: locuinte individuale cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

- **Locuinte individuale** (unifamiliale) și anexele acestora (garaje, filligorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine)

Utilizari admise cu conditionari :

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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 prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcele :

Parcela este considerata construabila si are urmatoarele caracteristici:

- are front la strada



- front minim la strada de ;19.00 m
 - adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;
 - suprafata este de 822.00 mp
 - forma parcelei este neregulata (aproximativ paralelipedica)
- Parcelarul propus cuprinde 1 lot constructibil, cu dimensiunile de circa 19.00 m x 41.86 m.**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de minim 3.00 m pentru locuință și minim 6m pentru garaj, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirea se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajul, inclusiv cele inclus in corpul principal de cladire, se va putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirea se va retrage fata de limita posterioara cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajul se va retrage cu cel putin 6.00 m fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Voievodul Gelu.

Pe o parcela se va prevedea **1 acces pietonal și 1 acces carosabil**. Accesul carosabil va avea lățimea de maxima de 3.00 m.

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

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

Stationarea autovehiculelor :

În interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament PUG.

Conform Anexei 2 , pentru locuinte individuale, necesarul se stabileste conform reglementărilor aferente fiecaruit tip de UTR, respectiv UTR Liu in situatia reglementata prin prezentul PUZ.

In cazul locuintelor 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): minimum două locuri de parcare.

**Inaltimea maxima admisibila :**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

Aspectul exterior al cladirilor :

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.

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 fâltuită 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 împrejmuiri 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.

Conditii de echipare edilitara :

Echiparea edilitara este completă pe parcela. Locuinta propusa se va racorda la rețelele publice disponibile (apa-canal, electrica, gaz).

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 spațiul public.

Spații libere și plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

2. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



Intocmit arh.urb. Csilla Vass