

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.



URBANISM ARHITECTURA INGINERIE

DOR CONSULT SRL
Safu Mare, str. L.Blaga, bl UU20/9
J30/1095/2004, R016839514
Tel 0726 381813; Fax 0364 815603
e-mail: achim.co@gmail.co

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

1. Dispozitiile generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile reglementate care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

Nu s-au realizat.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile Vanatorului si Vantulul vor fi reglementate la profil de 9.00 m cu dublu sens, cu latimea partii carosabile de 6.00 m (3.00 m / fiecare sens de circulatie) si trotuare cu latimea de 1.50 m pe fiecare parte a carosabilului. Pentru realizarea profilelor strazii, terenurile se vor dezmembra si se vor inscrie in cartea funciara cu destinatia de drum si vor fi cedate cu titlu gratuit primariei Cluj-Napoca.

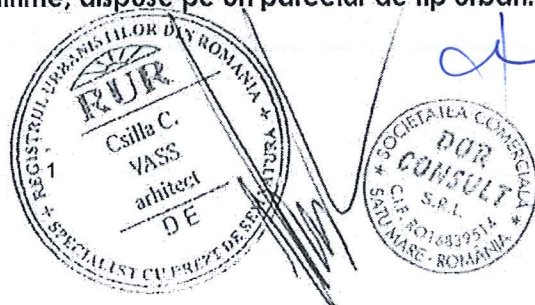
Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale din prezentul regulament.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Utilizare functionala :

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



Utilizari admise :

- **Locuințe individuale** (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- **Locuințe semicolective** (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).

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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
 - a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
 - b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacități; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;



b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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.

3. Regulul de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 11.40 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie :
 - mai mare sau egală cu **373 mp** pentru locuinta unifamiliala
 - **minim 500 mp** pentru locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Parcelar propus:

- Lot 1 = 654.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 2 = 561.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 3 = 500.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 4 = 373.00 mp – locuinta unifamiliala

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m, conform plansei de "Reglementari Urbanistice", astfel:
 - o Retragere de la aliniament **str. Vanatorului – min. 3 m**
 - o Retragere de la aliniament **str. Vantului – min. 5 m**
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata acestora a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

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



Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m.

Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Nu este cazul.

Circulatii și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea **2 accese pietonale și 2 accese carosabile** pentru locuințele semicolective de tip cuplat (cu 2 unitati locative) .

Accesul carosabil va avea lățimea 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 :

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, astfel:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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.

Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinite, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Inaltimea maxima admisibila :

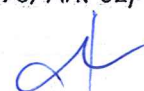
Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, 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 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 fâlfuită pentru acoperișe înclinate, țencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau țencuieli 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.

Condiții de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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).

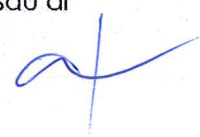
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (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.



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%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

C.U.T. maxim = 0,5.

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).

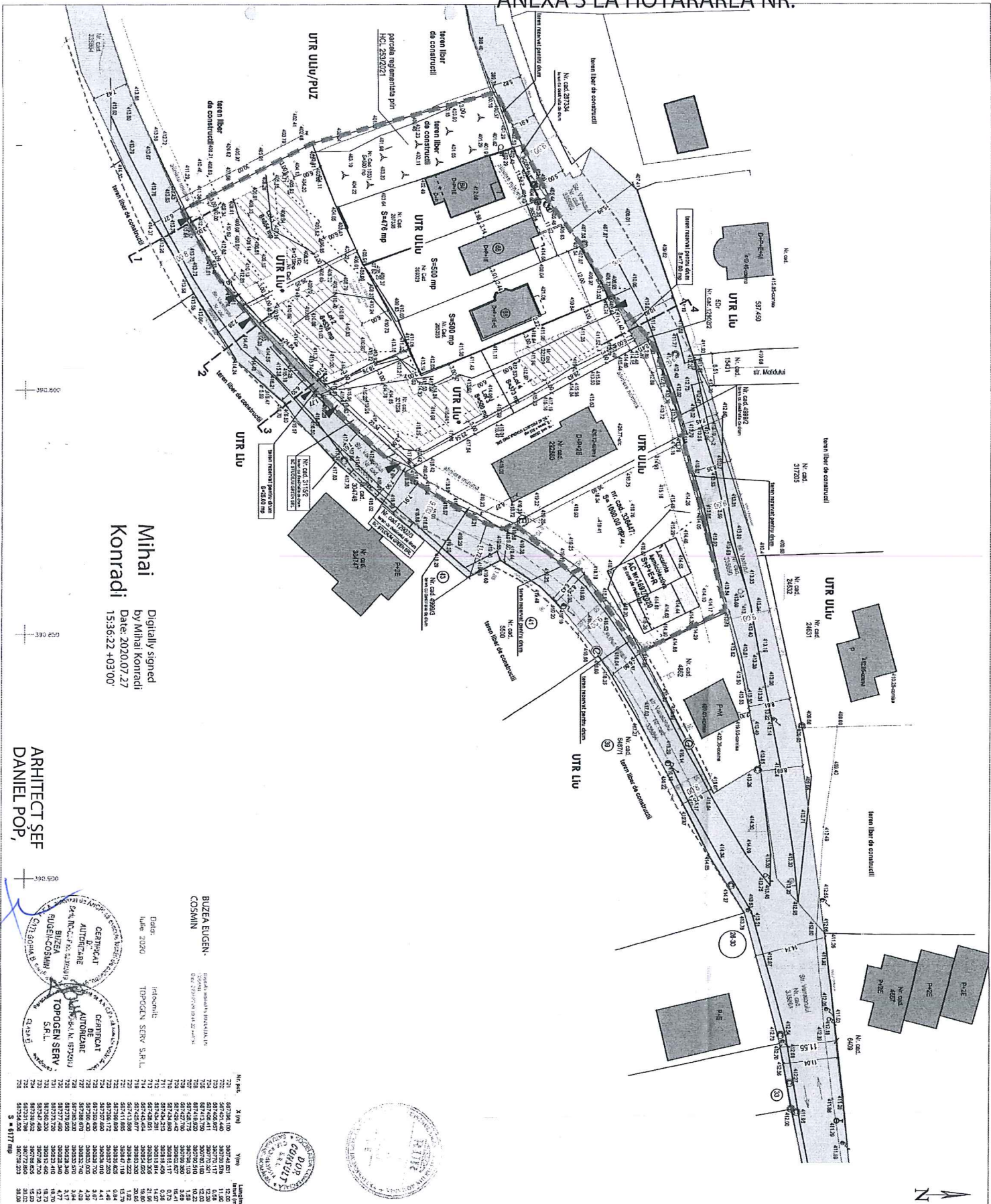
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,



Intocmit arh.urb. Csilla Vass



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



PUZ
CIRCULATIA
TERENURILOR
SC. 1:500

- LEGENDA:**
- Zona studiata prin PUZ
 - S = 817,70 mp (622,4 mp cont. CP)
 - Parcela reglementata prin PUZ
 - Alteare minima:
 - 3 m - str. Vantului
 - 5 m - str. Vantului
 - Parcuar propus
 - fond construit existent
 - Zona constructibila edificabila
 - circulatiu existent, strada apartinand domeniului public, prezenta str. Vantului si str. Vantului
 - Conturul caderii si al scadorii Vantului si Vantului
 - CULOAR REGULAZIAT SI STRAZI:
 - Str. Vantului si str. Vantului
 - profil 9,00 m. cont. anexe 6 din PUG Cluj-Napoca
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA (in zona reglementata)
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, rezervate pentru bazinele strazi Vantului:
 - din parcela cu nr. cat. 317223
 - sa se determine un lot de 17,00 mp, care va fi inclus in CP cu utilitati comune
 - si va demarcat un lot de 28,00 mp, care va fi inclus in CP cu utilitati comune
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, CU DESTINATIA DE DOMIU, rezervat pentru bazinele strazi Vantului:
 - n. cat. 31752 si n. cat. 126023
 - TENENUTUL VOR FI TRANSFERATE IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
 - TENENUTUL VOR FI TRANSFERATE IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
 - TENENUTUL VOR FI TRANSFERATE IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
 - Acces pe parcela. Se pot realiza 2 acces pe parcela cu locuinte familie cuprinse

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.07.27
15:36:22 +03'00'

ARHITECT SEF
DANIEL POP,

Verificator:	nume:	semnatura:	data:
<p>DOR CONSULT SRI</p> <p>440271 Ssuz Raftu, str. Lucian Bologa UD04 ap 9 Tel: 073838915; fax 010429933</p> <p>NUME: SEMN: DATA: 1500</p> <p>PRESEDINTE: ing. unu Vasile Ci. DATA: aug 2021</p> <p>MEMBRU: ing. unu Vasile Ci. DATA: aug 2021</p> <p>MEMBRU: BEAZAR DANA SI ASOCIATII DATA: 19/07/2020</p> <p>MEMBRU: PUZ str. VANTULUI SI VANTULUI DATA: 19/07/2020</p> <p>MEMBRU: PARCARILE SI DOMIURILE LOCUIRE DATA: 19/07/2020</p> <p>MEMBRU: CIRCULATIA TERENURILOR DATA: 19/07/2020</p>			

Nr. plot.	X (mp)	Y (mp)	Latitudine (m)
720	587286,430	300748,551	7200
721	587292,430	300754,551	7200
722	587300,430	300762,551	7200
723	587310,430	300772,551	7200
724	587322,430	300784,551	7200
725	587336,430	300798,551	7200
726	587352,430	300814,551	7200
727	587370,430	300832,551	7200
728	587390,430	300852,551	7200
729	587412,430	300874,551	7200
730	587436,430	300898,551	7200
731	587462,430	300924,551	7200
732	587490,430	300952,551	7200
733	587520,430	300982,551	7200
734	587552,430	301014,551	7200
735	587586,430	301048,551	7200
736	587622,430	301084,551	7200
737	587660,430	301122,551	7200
738	587700,430	301162,551	7200
739	587742,430	301204,551	7200
740	587786,430	301248,551	7200
741	587832,430	301294,551	7200
742	587880,430	301342,551	7200
743	587930,430	301392,551	7200
744	587982,430	301444,551	7200
745	588036,430	301500,551	7200
746	588092,430	301558,551	7200
747	588150,430	301618,551	7200
748	588210,430	301680,551	7200
749	588272,430	301744,551	7200
750	588336,430	301810,551	7200
751	588402,430	301878,551	7200
752	588470,430	301948,551	7200
753	588540,430	302020,551	7200
754	588612,430	302094,551	7200
755	588686,430	302170,551	7200
756	588762,430	302248,551	7200
757	588840,430	302328,551	7200
758	588920,430	302410,551	7200
759	589002,430	302494,551	7200
760	589086,430	302580,551	7200
761	589172,430	302668,551	7200
762	589260,430	302758,551	7200
763	589350,430	302850,551	7200
764	589442,430	302944,551	7200
765	589536,430	303040,551	7200
766	589632,430	303138,551	7200
767	589730,430	303238,551	7200
768	589830,430	303340,551	7200
769	589932,430	303444,551	7200
770	590036,430	303550,551	7200
771	590142,430	303658,551	7200
772	590250,430	303768,551	7200
773	590360,430	303880,551	7200
774	590472,430	303994,551	7200
775	590586,430	304110,551	7200
776	590702,430	304228,551	7200
777	590820,430	304348,551	7200
778	590940,430	304470,551	7200
779	591062,430	304594,551	7200
780	591186,430	304720,551	7200
781	591312,430	304848,551	7200
782	591440,430	304978,551	7200
783	591570,430	305110,551	7200
784	591702,430	305244,551	7200
785	591836,430	305380,551	7200
786	591972,430	305518,551	7200
787	592110,430	305658,551	7200
788	592250,430	305800,551	7200
789	592392,430	305944,551	7200
790	592536,430	306090,551	7200
791	592682,430	306238,551	7200
792	592830,430	306388,551	7200
793	592980,430	306540,551	7200
794	593132,430	306694,551	7200
795	593286,430	306850,551	7200
796	593442,430	307008,551	7200
797	593600,430	307168,551	7200
798	593760,430	307330,551	7200
799	593922,430	307494,551	7200
800	594086,430	307660,551	7200
801	594252,430	307828,551	7200
802	594420,430	308000,551	7200
803	594590,430	308174,551	7200
804	594762,430	308350,551	7200
805	594936,430	308528,551	7200
806	595112,430	308708,551	7200
807	595290,430	308890,551	7200
808	595470,430	309074,551	7200
809	595652,430	309260,551	7200
810	595836,430	309448,551	7200
811	596022,430	309638,551	7200
812	596210,430	309830,551	7200
813	596400,430	309924,551	7200
814	596592,430	310020,551	7200
815	596786,430	310118,551	7200
816	596982,430	310218,551	7200
817	597180,430	310320,551	7200
818	597380,430	310424,551	7200
819	597582,430	310530,551	7200
820	597786,430	310638,551	7200
821	597992,430	310748,551	7200
822	598200,430	310860,551	7200
823	598410,430	310974,551	7200
824	598622,430	311090,551	7200
825	598836,430	311208,551	7200
826	599052,430	311328,551	7200
827	599270,430	311450,551	7200
828	599490,430	311574,551	7200
829	599712,430	311700,551	7200
830	599936,430	311828,551	7200