

ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este încadrat în
UTR Uliu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

UTR Vpr - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ,
PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR Liu.

Categoriile functionale propuse sunt:

UTR Liu⁺ - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Subzona S_Va⁺ - SUBZONA VERDE - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

UTR Vpr - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ,
PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Fiecare subzona functionala are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecărei subzone se vor respecta indicii aferenti acestora.

UTR Liu⁺ Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale izolate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

Pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat si Autorizatie de construire individuala.

ZGOMOT/NOISE CONDITIONING

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.

UTILITĂȚI INTERZISE

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

4. PARCHERI ȘI PARCELI SUPRAELEVATE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are front la strada Mihai Romanul, lungimea frontului la stradă este mai mare de 12m iar adâncimea este mai mare decât frontul la stradă

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage cu minim 30 m față de aliniamentul străzii Mihai Romanul, profil III.E. -16m propus prin PUG.

Este permisă amplasarea în aliniamentul propus, al străzii Mihai Romanul, profil III.E. -16m conform PUG, a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitara și evacuării deșeurilor.

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Este permisă amplasarea pe limitele laterale ale parcelei a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitara și evacuării deșeurilor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 30 m.

ACCESUL SI AMPLASAREA

Accesul se realizeaza din strada Mihai Romanul. Este permisa realizarea de drumuri/alei de incinta cu o lungime mai mare de 150m, care sa asigure accesul la imobilul propus in profunzimea parcelei.

Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 6 m. Este permisa realizarea a doua accese carosabile distincte in cazul amplasarii a doua locuinte individuale in regim izolat.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuinţe individuale (unifamiliale)

(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.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: D+P+M, D+P+E, (S)+P+E+ER (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, ER – etaj retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli, placaje decorative sau tencuieli pentru fațade, 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.

PREVENIREA ECHIPAREI ZONEI ȘI ÎNȚINUTUL ZONEI

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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 interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚIILE VERZI ȘI SPAȚIUL PUBLIC

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.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 0,9

SUBZONA S_Va⁺ - SUBZONA VERDE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. RECOMENȚĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. 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 jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere

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 spațiul respectiv, 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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are front la strada Mihai Romanul.

Minim 5m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR

Minim 5m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTR-UNĂ FATĂ DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCUITAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi 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. STACIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P, maxim 3m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚIILE ECHIPARE EDILITARE ȘI PĂRĂDAREA DEȘURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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 spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚIILE VERZI ȘI SPAȚIILE PENTRU ALTE

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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmirile 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,10

ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII DE STABILIZARE A VERSANTILOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA : U.T.R. Vpr

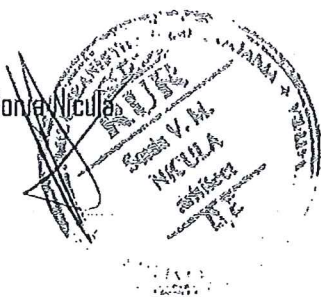
Se mentin prevederile P.U.G. pentru suprafata de teren incadrata U.T.R. Vpr

Intocmit,

Arh. îndrumator Sonia Nicula

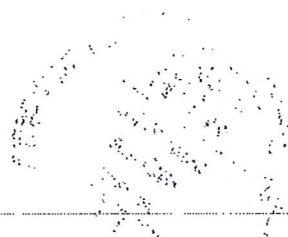


Arh. Andrei Varga

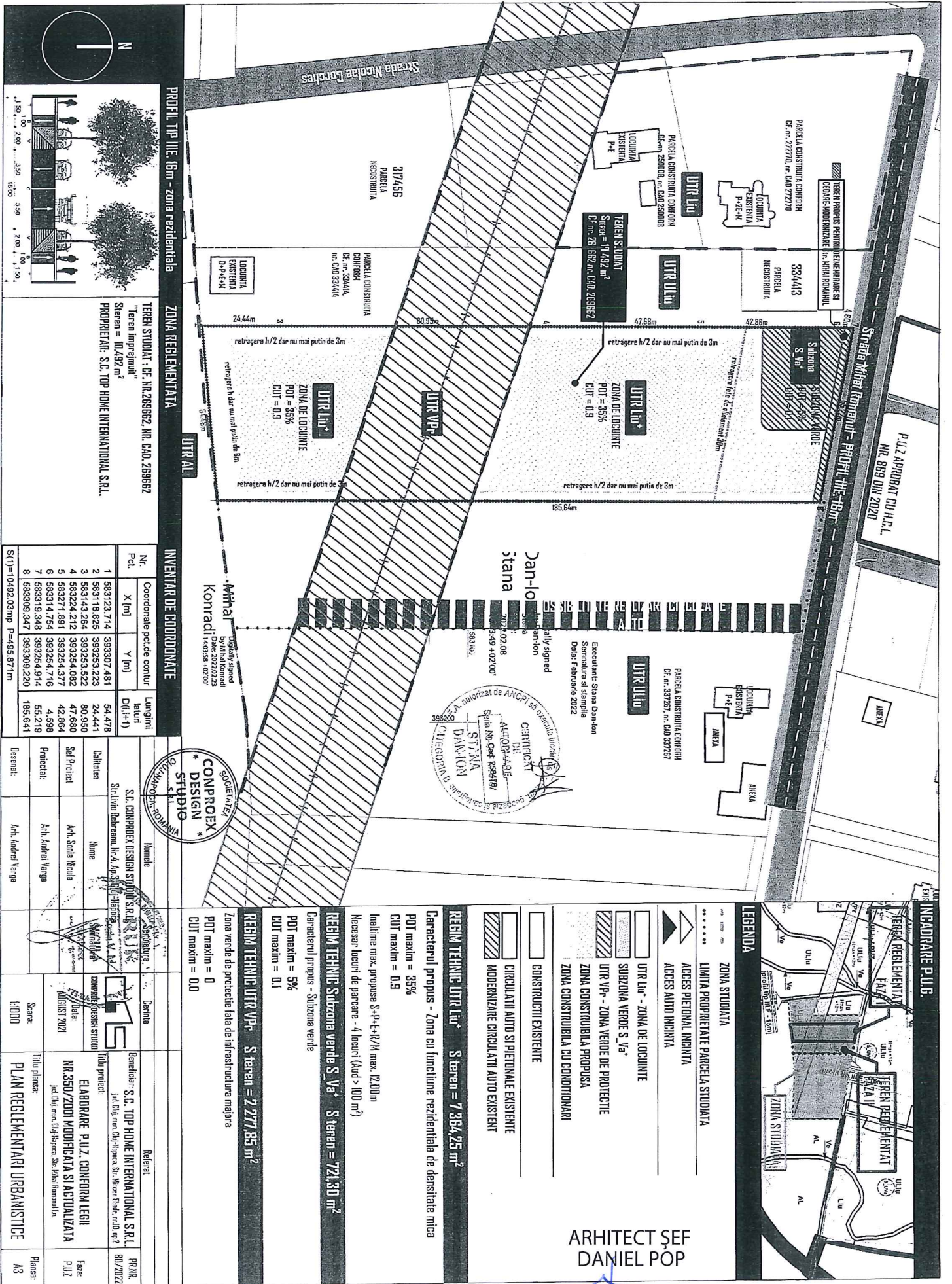


Anexa 1 la Hotărârea nr. _____ contine un numar de 7 pagini

ARHITECT ȘEF
DANIEL PÓP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

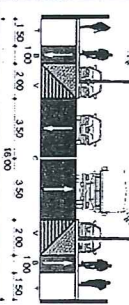


PROIECT TIP ILE. IGM - zona rezidențială

ZONA REZIDENTIALĂ

INVENTAR DE PONDURATE

TEREN STUDIAT - GE. NR.285952 NR. CAD. 285952
 "Teran impregnat"
 Suprafață = 10.492 m²
 PROPRIETAR: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.



Nr. Pct.	Coordonate p.c. de contur	Lungimi laterale	Suprafață (m ²)
	X (m) Y (m)	D(i,j+1)	
1	583123,714 393307,481	54,478	
2	583118,425 393253,223	24,441	
3	583143,264 393259,522	80,950	
4	583224,212 393254,082	47,880	
5	583271,891 393254,377	42,864	
6	583314,754 393254,718	4,598	
7	583319,348 393254,914	55,219	
8	583309,347 393309,220	185,641	

S(C) = 10492,03mp P = 495,871m

Nr.	Coordonate p.c. de contur	Lungimi laterale	Suprafață (m ²)
	X (m) Y (m)	D(i,j+1)	
1	583123,714 393307,481	54,478	
2	583118,425 393253,223	24,441	
3	583143,264 393259,522	80,950	
4	583224,212 393254,082	47,880	
5	583271,891 393254,377	42,864	
6	583314,754 393254,718	4,598	
7	583319,348 393254,914	55,219	
8	583309,347 393309,220	185,641	

SOCIETATE CONPROEX DESIGN DESIGN STUDIO

NUMELE SAȘII

DERINIA

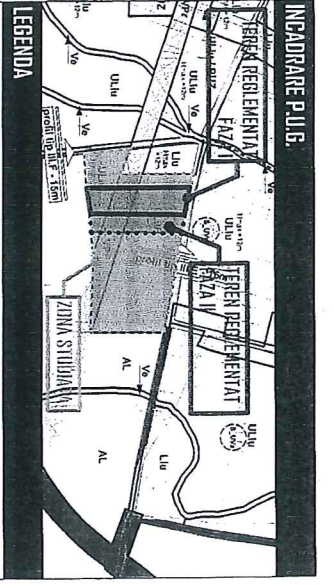
REFERAT

Numar	Nume	Funcție
1	Ah. Soma Nicolae	Șef Proiect
2	Ah. Andrei Verga	Proiectant

Beneficiar: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.
 Str. Dăbârbani, Nr. 4, Ap. 300, Sector 4, București, România
 Tel: 0744 200 200
 E-mail: top@tophome.ro

Titlu proiect: ELABORARE P.L.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
 jrd. Dăbârbani, Nr. 4, Ap. 300, Sector 4, București, România
 Plan: PLAN REGULAMENTAR URBANISTIC
 Faza: P.L.U.Z.
 Piesa: A3

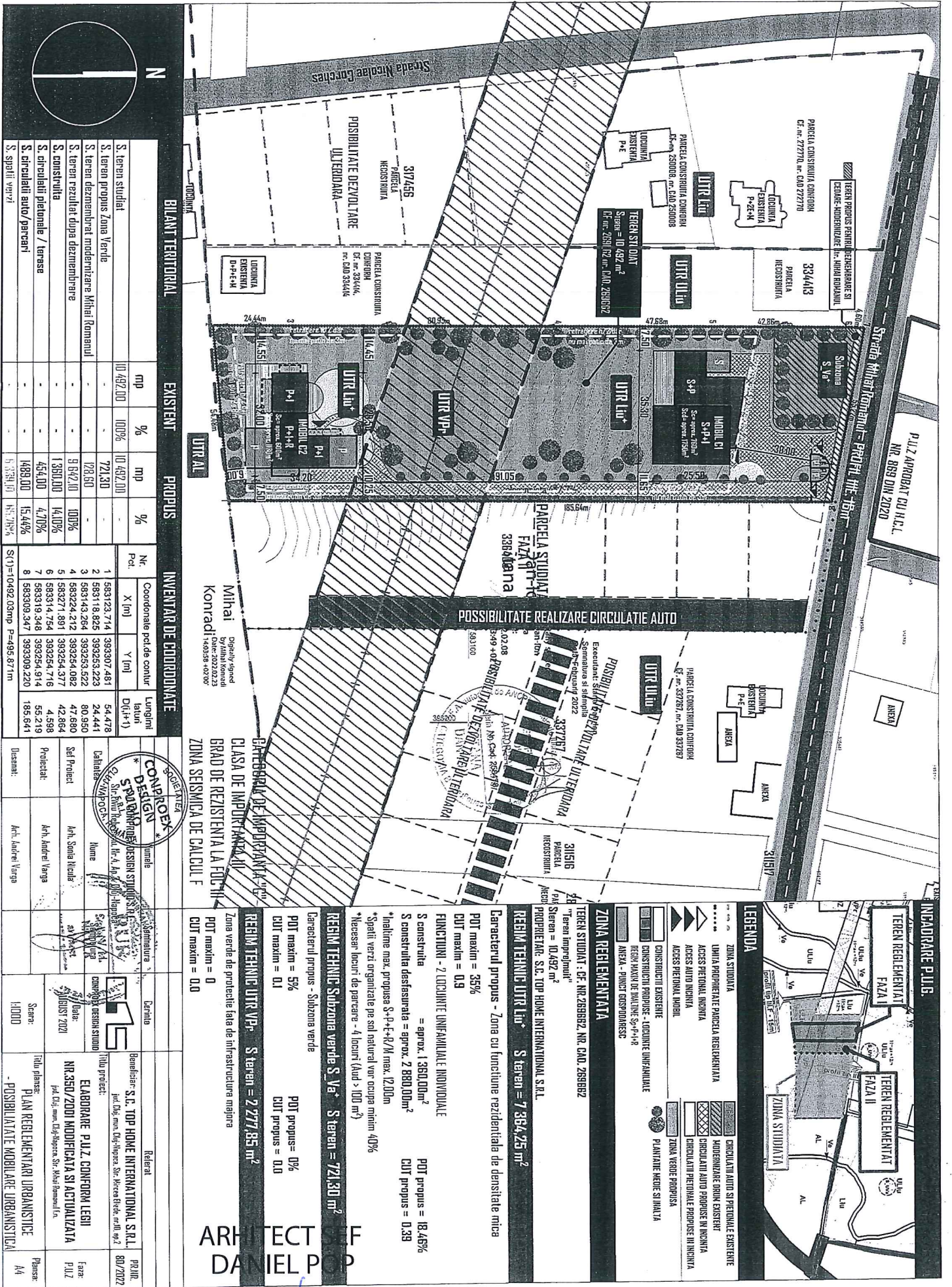
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 DE CONSTRUCȚIE
 Nr. 10492/03mp
 Data: Februarie 2022
 Autoritatea: ANCR
 Șef de Serviciu: DANIEL POP



ARHITECT ȘEF DANIEL POP



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPIUS	
	mp	%	mp	%	
S. teren studiat	10 492,00	100%	10 492,00	-	
S. teren proprius Zona Verde	-	-	721,30	-	
S. teren dezmembrat modernizare Mihai Romanul	-	-	128,80	-	
S. teren rezidual dupa dezmembrare	-	-	9 842,00	100%	
S. constructia	1 360,00	-	-	-	
S. circulatii pietonale / terase	454,00	-	-	-	
S. circulatii auto/parcari	1498,00	-	-	-	
S. spatii verzi	5 733,00	-	-	-	

INVENTAR DE COORDONATE			
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	563123,714	393307,481	54,478
2	563118,825	393253,223	24,441
3	563143,264	393253,522	80,560
4	563224,212	393254,082	47,680
5	563271,991	393254,377	42,664
6	563314,754	393254,716	4,398
7	563319,348	393254,914	55,219
8	563309,347	393309,220	185,541

PROIECTANT: Mihai Konradi
 Date: 2022.03.23
 Nr. proiect: 145338-02/20

PROIECTAT DE: Daniel Pop
 Date: 2022.03.23
 Nr. proiect: 145338-02/20

PROIECTAT DE: Daniel Pop
 Date: 2022.03.23
 Nr. proiect: 145338-02/20

REZINA TEHNICĂ Subzona verde S. Ve* S teren = 721,30 m²

Caracterul propus - Subzona verde

POT maxim = 5%
 CUT maxim = 0,1

REZINA TEHNICĂ UTR Vp* S teren = 2 277,85 m²

Zona verde de protecție față de infrastructura majoră

POT maxim = 0
 CUT maxim = 0,0

REZINA TEHNICĂ UTR Lio* S teren = 7 384,25 m²

Caracterul propus - Zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică

POT maxim = 35%
 CUT maxim = 0,9

REZINA TEHNICĂ UTR Vp* S teren = 2 277,85 m²

Caracterul propus - Subzona verde

POT maxim = 5%
 CUT maxim = 0,1

LEGENDA

- ZONA STUDIULUI
- LINIJA PROPRIETATE PARCELA REGLEMENTARĂ
- ▲ ACCES PIETONAL ÎN ZONA
- ▲ ACCES AUTO ÎN ZONA
- ▲ ACCES PENTRU AMBULANȚĂ
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE - LOCURILE UNIFAMILIARE
- REZINA TEHNICĂ DE PROTECȚIE ÎN ZONA VERDE
- AMEXA - PUNCT DE PROTECȚIE
- CIRCULATIE AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
- HOPONIZARE DUNA EXISTENTE
- CIRCULATIE AUTO PROPUSE ÎN ÎNCADRAREA
- CIRCULATIE PIETONALE PROPUSE ÎN ÎNCADRAREA
- ZONA TEROU PRODUSA
- PLANULUI MEDIC SI IMPLANTATIA

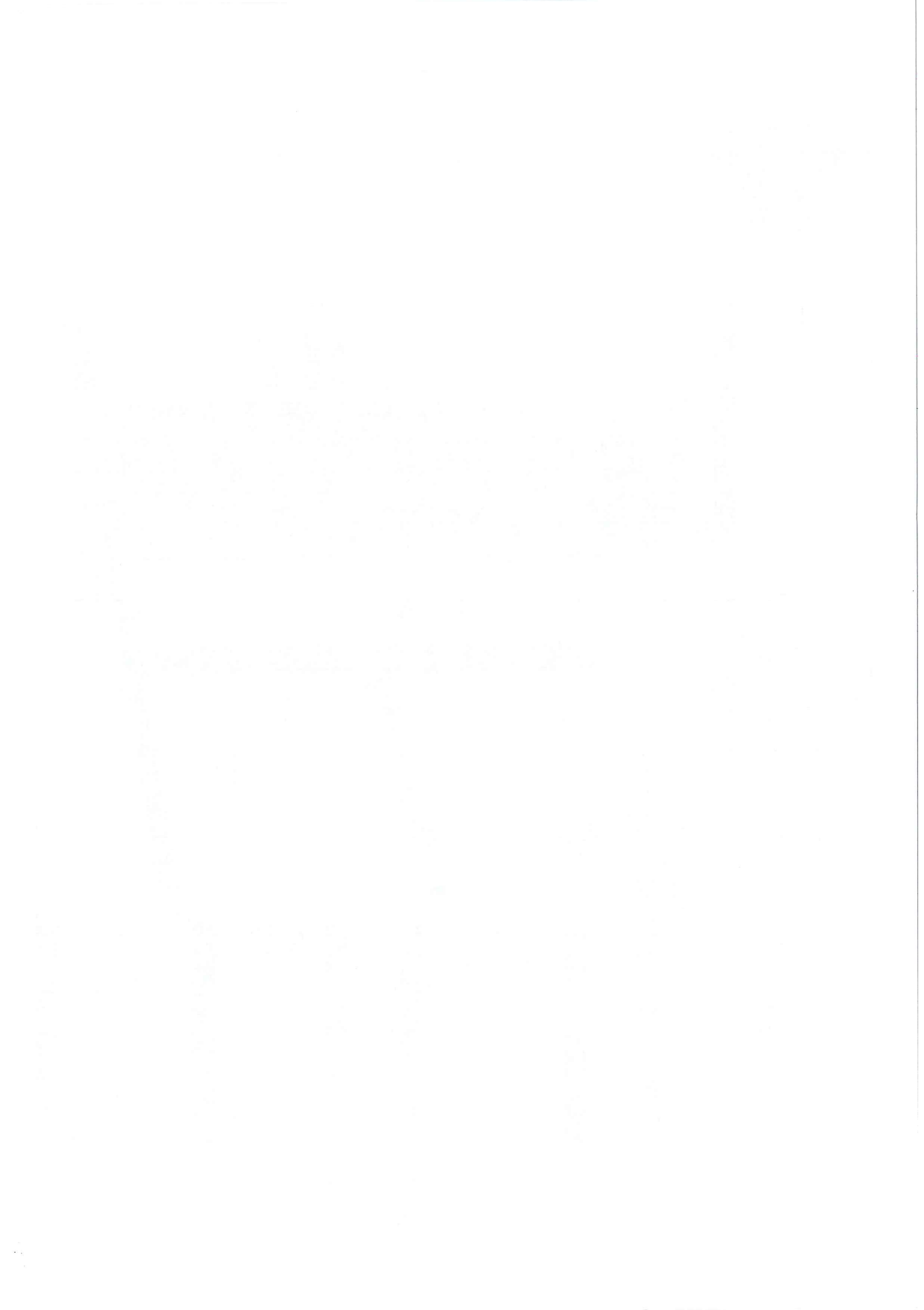
INDICARE P.L.U.G.

TEREN REGLEMENTAT FAZA I

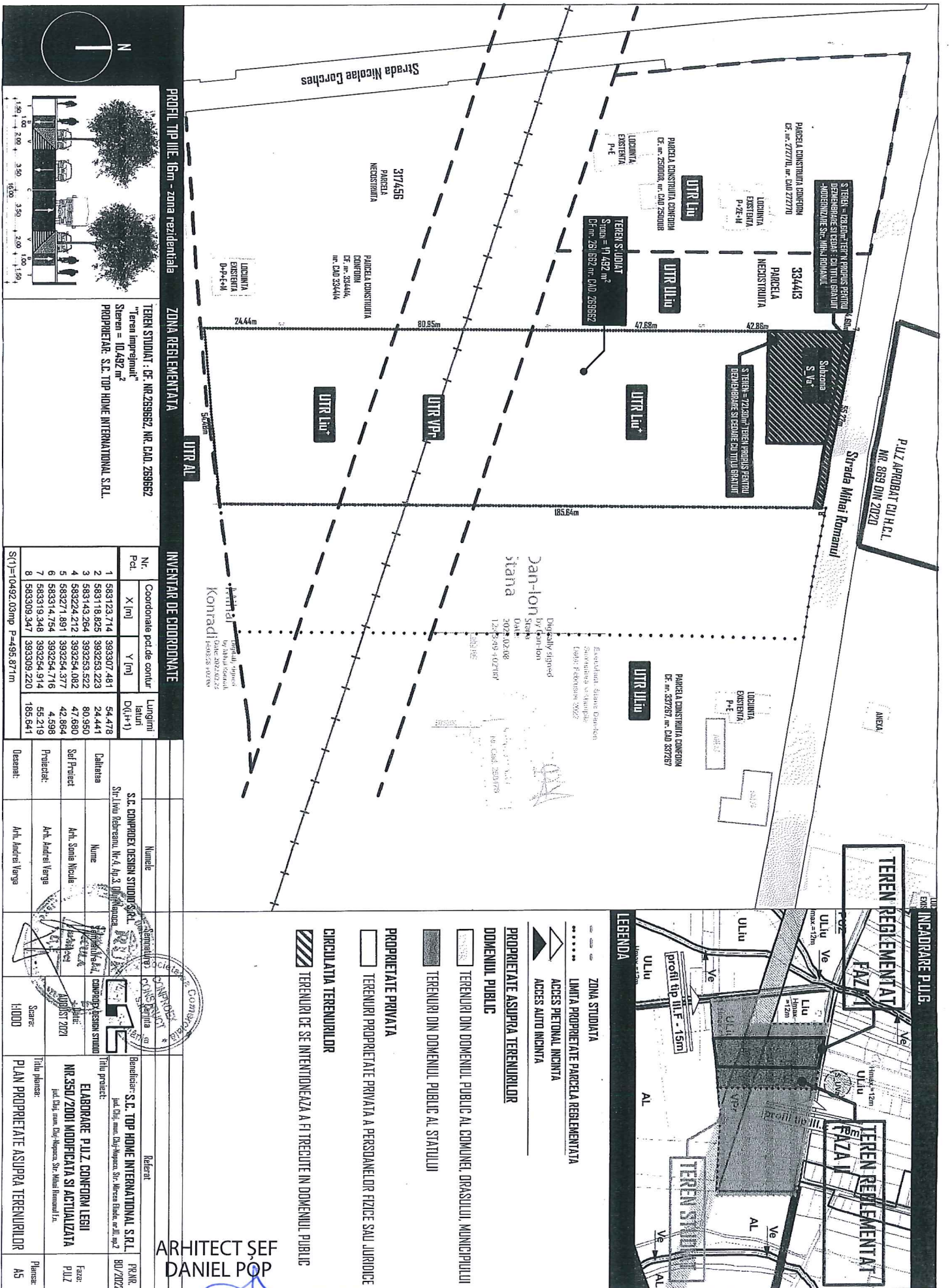
TEREN REGLEMENTAT FAZA II

ZONA STUDIULUI

ARHITECT DANIEL POP



ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



PROFIL TIP III - 15m - zona rezidentiala

ZONA REZIDENTIALA

INVENTAR DE COORDONATE

TEREN STUDIAT : CF. NR. 259852, NR. CAD. 259852
 "Teren împrejurimii"
 Suprafata = 10.492 m²
 PROPRIETAR: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.

Nr.	Pct.	Coordonate puncte contur	Lungimi latuni D(i+1)
		X [m] Y [m]	
1		583123.714 393307.481	54.478
2		583118.826 393253.223	24.441
3		583143.264 393253.522	80.950
4		583224.212 393254.082	47.680
5		583271.891 393254.377	42.864
6		583314.754 393254.716	4.598
7		583319.348 393254.914	55.219
8		583309.347 393309.220	185.641

Numele	Funcție
S.C. COMPANEX DESIGN STUDIO S.R.L.	Arhitect
Str. Liviu Rebreanu, Nr. 4, Nr. 3, Oficiu	Arh. Andrei Verga

Scara: 1:1000
 PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Beneficiar: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.
 Județ Cluj, com. Cluj-Mareș, Str. Mihai Romanul, nr. 10, nr. 2
 Elaborare P.L.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
 Județ Cluj, com. Cluj-Mareș, Str. Mihai Romanul, nr. 10, nr. 2
 ARHITECT ȘEF DANIEL POP

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- ▲ ACCES PERSONAL INCINTA
- ▲ ACCES AUTO INCINTA
- PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- ▨ CIRCULATIA TERENURILOR
- ▨ TERENURI DE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

PR.NR. 80/2022
 Faza P.L.U.Z.
 P.NR. A5

