



adresa:
tel / fax:
email:

detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

UTR Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIA A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- lucrari si amenajari hidrotehnice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Conform plansei 04 REGLEMENTARI URBANISTICE.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si PUD, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acesteia in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo. Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va realiza un podet pentru legatura dintre Strada A si strada Voievodul Glad, fara a fi modificata forma albiei torentului de versant.

ARHITECT SEF
DANIEL FOT

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Profilul propus pentru strada A cât și cel pentru strada Voievodul Glad prevăd locuri de parcare publice de-a lungul străzii.

10. ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI DE EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Vor fi dispuse cosuri de gunoi stradale acolo unde e necesar.

13. SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

Ca parte a culoarului de protecție a unui torent de versant se va urmări fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune prin vegetație joasă, medie și înaltă.

Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă, locuri de joacă, etc.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre străzile adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrului a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01



adresa:
tel / fax:
email:

detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

III. Zonificari functionale

Functional vor fi realizate doua subzone:

1. UTR I_{ur1}

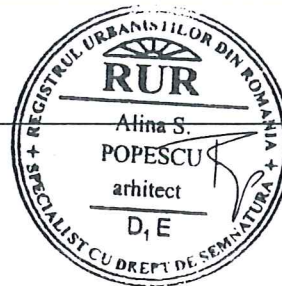
Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

2. UTR V_e

Subzona cu destinatia de zona verde.

specialist atestat RUR:

arh. Alina POPESCU



sef proiect:

arh. Oliver NEMES





4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL ACTUALULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Prezentul Regulament expliciteaza si reglementeaza modul de implementare a prevederilor **PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca**.

Dupa aprobarea de catre Consiliul Local Cluj-Napoca, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

- **Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "**Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**", aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- **GM-010-2000**.Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan cuprinse în aria de reglementare a prezentului studiu.

Conform avizului de oportunitate nr. 250 / 23.03.2018 teritoriul reglementat este delimitat de strada Voievodul Glad la nord, strada Eclipsei la sud, zona reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 254 / 2016 la est si UTR Liu la vest si se suprapune cu limita cadastrala a parcelei cu nr. topo/cad. 312113.

 ARHITECT SEF
 DANIEL POP




II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

UTR LIU1 - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (predominant locuinte unifamiliale), cu parcelarul omogen si regulat, situat de-a lungul unei strazi cu sens unic care face legatura intre strada Eolipsei si strada Voievodul Glad, cu o panta a terenului de 16%. Zona este rezultatul unei operatiuni de urbanizare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU PUG Cluj-Napoca, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate;

(e) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Funciuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

Instituti de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

4.1. Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele 03 Reglementari urbanistice si 04 Circulatia parcelor in ceea ce priveste suprafata, forma si dimensiunile parcelor. Toate parcelele cu regim de construire cuplat vor avea suprafete mai mari de 300 mp iar cele cu regim de construire izolat vor avea suprafete mai mari de 360 mp.

4.2. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate.

4.3. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie.

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la strada Eclipsei cu 3 m.

Pentru parcelele de colt retragerea cladirilor va fi de 3 m fata de ambele aliniamente.

Cladirile amplasate pe frontul nordic al strazii A se vor retrage cu 3 m.

Cladirile amplasate pe frontul sudic al strazii A se vor retrage intre 3 m si 18 m, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Garajele se vor retrage min. 6 m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a autoturismelor.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Retragera fata de limitele laterale:

6.1.1. Frontul nordic al strazii A

Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19, 23: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala vestica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica.

Pentru parcelele 1, 5, 9, 13, 17, 21: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala estica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala vestica.

6.1.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelele 4, 10, 16, 22: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3 m fata de limita laterala vestica. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limitele laterale. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelele 8, 14, 20: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 26: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 2: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 6 m fata de limita laterala vestica.

Pentru toate situatiile: 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.

6.2. Retragera fata de limitele posterioare:

6.2.1. Frontul nordic al strazii A

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puti n de 6 m.

6.2.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelele 6, 12, 18, 24: Cladirile se vor retrage cu min. 10 m.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Pentru parcelele 2, 8, 14, 20, 26: Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

Pentru parcelele 4, 10, 16, 22, 28: Cladirile sunt amplasate pe limita posterioara, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru toate situatiile:

(a) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

(b) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fascia adiacenta aliniamentului cu adancimea de:

- 14 m pentru frontul nordic al strazii A;

- 25,50 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele cuplate;

- 21,50 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele izolate,

cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp/parceta.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parceta va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Eclipsei si strada Voievodul Glad reglementate la ampriza de 12 m prin PUZ aprobat cu Hotararea nr. 254/2016. Accesul la parcele se realizeaza din strada A propusa cu o ampriza de 9 m, cu alveola pentru stati de transport in comun si 4 supralargiri pe latura sudica, inafara profilului de 9 m.

8.2. Pe o parceta se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil, cu latime maxima de 6 m.

8.3. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

9.2. Necesarul de parcaje:

9.2.1. **Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) min. un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) min. doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

9.2.2. **Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):**

- doua locuri de parcare.

9.2.3. **Alte activitati:**

- conform Anexei 2 (RLU CLUJ-Napoca).

10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

10.1. Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras).

10.2. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



adresa:
tel / fax:
email:

detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile vor fi tip terasa. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona, cu vitraje ample spre gradina. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda materiale si culori compatibile cu stilul arhitectural ales. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Fiecare parcela va fi racordata la retelele publice de utilitati, functionale in zona.

Strada A se va echipa edilitar in totalitate.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuirea parcelei.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada) minim um 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

14. IMPREJMUIRI

Spre strada aliniamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre strada vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

POT maxim = 25%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

ARHITECT ȘEE
DANIEL POP



adresa:
tel / fax:
email:

detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.