

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.5036 / 26.11.2018 si avizul de oportunitate nr:89 / 31.09.2020 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, in scris in CF cu
nr. cad.261655 = 2000mp



Regulament pentru UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat.

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

regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, 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 prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru **activitati de alimentatie publica** se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;



Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, 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.

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

- (a) Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanta minima de 3 m.
- (b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6 m
- (c) 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.
- (d) Garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

8. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.



Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

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.

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 cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60o , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise 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.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public 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 2,2 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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.)

C.U.T. Maxim = 0,9

Intocmit



arh. Katona Julia 

coordonator R.U.R. arh. Munteanu Doina F.

ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR.
CUPRÂNDE LIXI NUMĂR DE 9 PAGINI



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara 1:1000

Liu*
 Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
 Suprafața totală = 4000mp

Șantofești Parcele - nr. cad. 239535 = 2000mp
 Șantofești Parcele - nr. cad. 239438 = 2000mp

Unitati teritoriale de referinta

Liu* - Locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
 POT max: 35%, CUI max: 0,9

Liu - Locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
 POT max: 35%, CUI max: 0,9

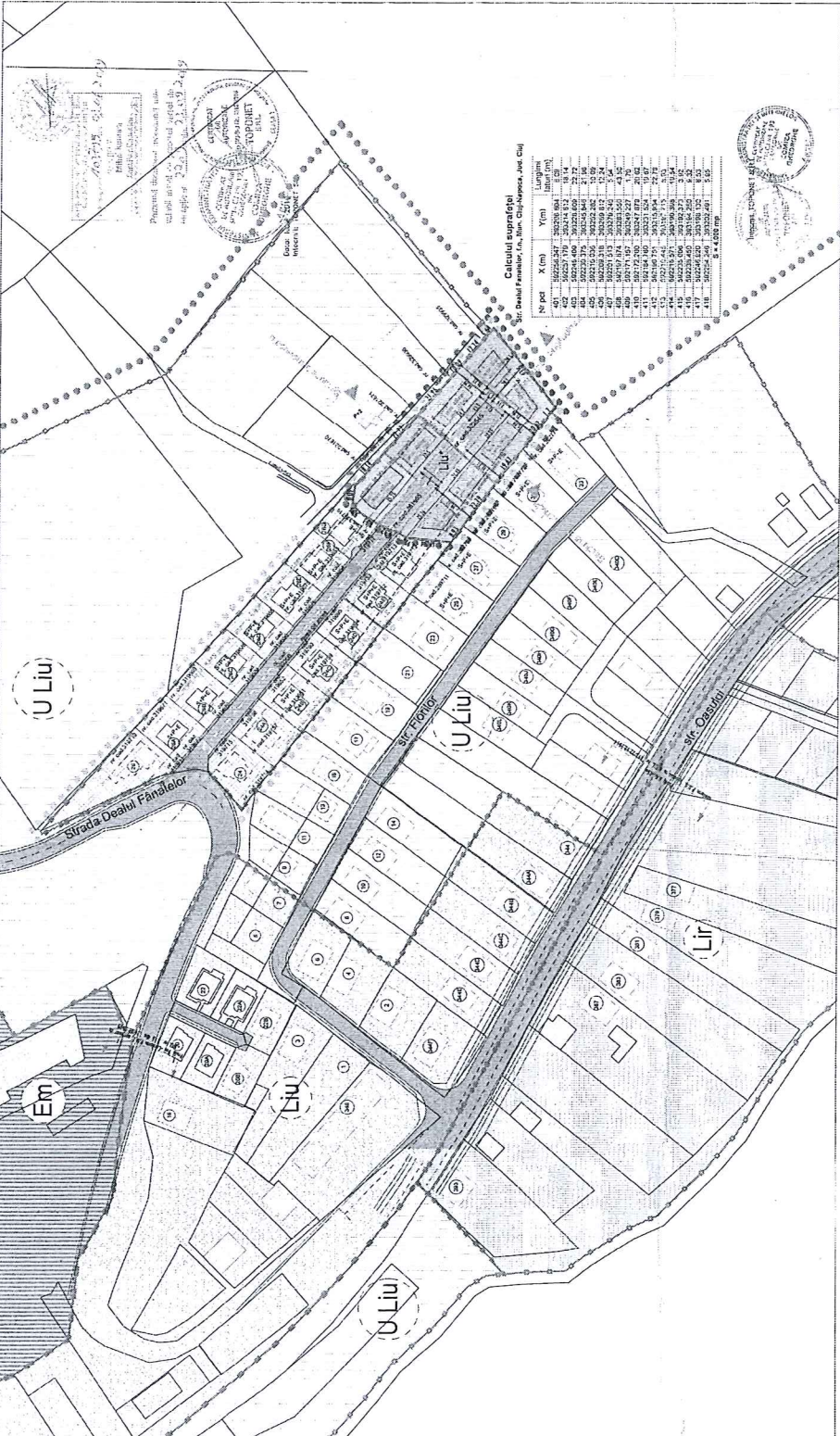
U Liu - Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
 POT max: 35%, CUI max: 0,9

Lir - Locuinte cu regim redus de înălțime cu caracter rural
 POT max: 35%, CUI max: 0,9

Em - Zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial,
 POT max: 40%, CUI max: 1,2

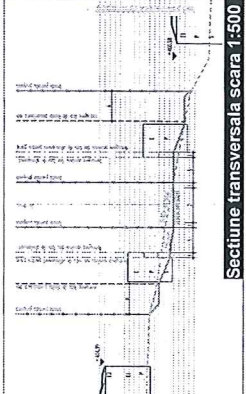
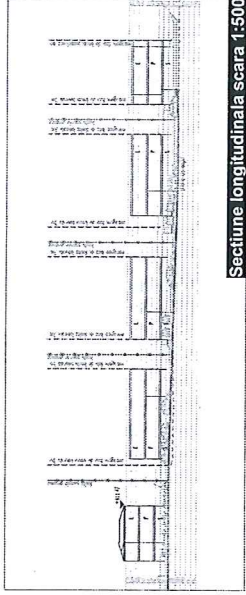
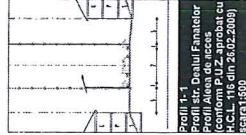
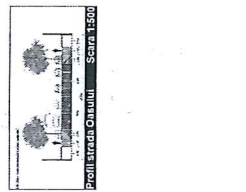
Legenda

-----	limita zona studiata
-----	limita zona reglementata
-----	limita intravilan
-----	limita de proprietate
-----	limita UTR
-----	limita parcela propusa
-----	retragere fața de alimentarea propusa 5m
-----	retragere fața de limita posterioara conform PLU 6m
-----	retragere fața de limita posterioara 5m*
-----	conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009
-----	retragere fața de limita laterala 3m
-----	construcții existente P
-----	construcții existente (D)P+P+E
-----	drum existent
-----	edificabil
-----	circulații auto
-----	drum privat
-----	trouar
-----	pista biciclisti
-----	parcu verde
-----	recreativ/sportiv
-----	servitute utilitate publica conform PLU Cluj-Napoca



Calculul suprafețelor

Nr parcel	X (m)	Y (m)	Suprafața (mp)
45	56225,75	30232,84	17000,00
46	56225,75	30232,84	17000,00
47	56225,75	30232,84	17000,00
48	56225,75	30232,84	17000,00
49	56225,75	30232,84	17000,00
50	56225,75	30232,84	17000,00
51	56225,75	30232,84	17000,00
52	56225,75	30232,84	17000,00
53	56225,75	30232,84	17000,00
54	56225,75	30232,84	17000,00
55	56225,75	30232,84	17000,00
56	56225,75	30232,84	17000,00
57	56225,75	30232,84	17000,00
58	56225,75	30232,84	17000,00
59	56225,75	30232,84	17000,00
60	56225,75	30232,84	17000,00
61	56225,75	30232,84	17000,00
62	56225,75	30232,84	17000,00
63	56225,75	30232,84	17000,00
64	56225,75	30232,84	17000,00
65	56225,75	30232,84	17000,00
66	56225,75	30232,84	17000,00
67	56225,75	30232,84	17000,00
68	56225,75	30232,84	17000,00
69	56225,75	30232,84	17000,00
70	56225,75	30232,84	17000,00
71	56225,75	30232,84	17000,00
72	56225,75	30232,84	17000,00
73	56225,75	30232,84	17000,00
74	56225,75	30232,84	17000,00
75	56225,75	30232,84	17000,00
76	56225,75	30232,84	17000,00
77	56225,75	30232,84	17000,00
78	56225,75	30232,84	17000,00
79	56225,75	30232,84	17000,00
80	56225,75	30232,84	17000,00
81	56225,75	30232,84	17000,00
82	56225,75	30232,84	17000,00
83	56225,75	30232,84	17000,00
84	56225,75	30232,84	17000,00
85	56225,75	30232,84	17000,00
86	56225,75	30232,84	17000,00
87	56225,75	30232,84	17000,00
88	56225,75	30232,84	17000,00
89	56225,75	30232,84	17000,00
90	56225,75	30232,84	17000,00
91	56225,75	30232,84	17000,00
92	56225,75	30232,84	17000,00
93	56225,75	30232,84	17000,00
94	56225,75	30232,84	17000,00
95	56225,75	30232,84	17000,00
96	56225,75	30232,84	17000,00
97	56225,75	30232,84	17000,00
98	56225,75	30232,84	17000,00
99	56225,75	30232,84	17000,00
100	56225,75	30232,84	17000,00



Element	Unitate	Valoare	Procent	Suprafata (mp)
1. teren	4000mp	100%	100%	4000
2. teren propus pentru dezvoltare urbană				4000
3. teren parcelat după dezvoltare urbană				2117mp
4. teren de utilitate publică				1883mp
5. teren de utilitate publică				1883mp
POT Liu*				63

Liu*
 Pentru terenurile de teren, destinate a se parcela după planul de dezvoltare urbană, se aplică următoarele condiții:
 - suprafața de teren trebuie să fie cel puțin egală cu 5 mp;
 - înălțimea maximă a construcției să nu depășească 5 etaje;
 - înălțimea și fața față de linia de alimentare cu apă să fie în conformitate cu planul de dezvoltare urbană.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALIMENTARE
 Reguli de aplicare în fața de alimentare cu apă:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LINIILE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR
 Reguli de aplicare în fața de alimentare cu apă:

Linia de alimentare cu apă este la 1,5m
 C.U.T. max: 0,9



PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
SCALA	1:1000	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
DATA	2010	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

Handwritten signature or mark.