



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

1. Dispozitii 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 terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), 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 302 – 676 mp) și de regimul de construire izolat și cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Subzone:

S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

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

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si sunt reglementate la amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

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.

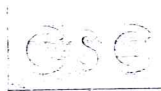
Profilele transversale ale strazilor cuprind în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

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.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



3. Utilizare functionala :

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

Utilizari admise :

Funcțiunea predominanta:

- **Locuințe individuale** (unifamiliale) și **familiale** (doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau lipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, 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.

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 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.

4. Reguli 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 15 m, cu excepția loturilor "5" (front de 11.00 m) și "6" (front de 13.32 m)
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie :
 - minim 400 mp pentru locuințe individuale (unifamiliale) cu 1 unitate locativă pe parcela.
 - minim 500 mp pentru locuințe semicolective (familiale), cu 2 unități locative pe parcela (unități alipite sau suprapuse).

Ulterior aprobării PUZ-ului , se admit modificări de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea condițiilor de mai sus.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi între 3.00m și 5.00 m, conform plansei de "Reglementari Urbanistice" .
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.
- Toate cladirile vor fi amplasate în fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15 mp.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- imobilele se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de cladire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea 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 înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.00 m .

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Nu este cazul.

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice și private. Accesul la parcele se realizează din strazi de interes local: strada Colonia Breaza (regularizata la ampriza de 12.00 m) , strada Breaza (regularizata

la o ampriza de 9.00) si strada "A" propusa prin PUZ la o ampriza de 9.00 m.

Numarul de accese:

- pentru loturile cu locuinte individuale (unifamiliale) se pot prevedea :1 acces auto si 1 acces pietonal.
- pentru loturile cu locuinte familiale (semicolective) avand unitatile locative alipite si pentru parcelele de colt (cu acces la 2 strazi), se pot prevedea: 2 accese auto si 2 accese pietonale
- Latimea acceselor auto va fi intre 2.50 m – 5.50 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.

Staționarea autovehiculelor :

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

~~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.

Înălțimea maxima admisibila :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 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 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 fălțuită 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.

Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) 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 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.

Împrejuriri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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.

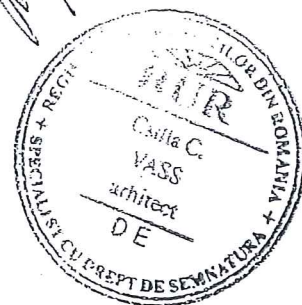
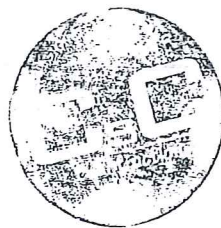
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

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





UTR – S_Va

1. Dispozitii 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 terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde o parcela cu aceasta destinație în cadrul zonei urbanizate, cu suprafața de 933,00 mp.

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

Reglementari pentru spațiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

3. Utilizare functionala :

Utilizarile admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, foisoare, componente ale amenajării peisagere;

Utilizarile admise cu conditionari:

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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.



Utilizari 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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Imobilele se vor amplasa la minim 5.00 m fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Imobilele se vor retrage cu minim 5.00 m fata de limitele laterale si posterioare.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A » propusa prin PUZ.

Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru edicule, foisoare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și un regim de înălțime P.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

Toate ediculele, foisoarele se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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).

Spații libere și plantate:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Împrejmuiri :

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

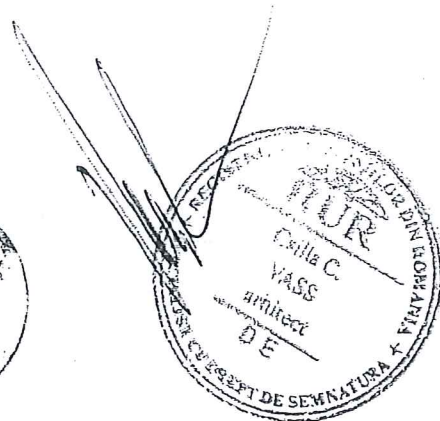
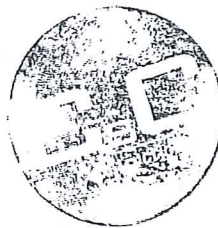
3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

UTR -S Va : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass



UTR – S_Lis*

1. Dispozitii 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 terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă destinată ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice – Gradinita, Cresa.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

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

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza și Breaza, aparțin domeniului public și sunt

reglementate la amprize de 12.00 m și respectiv 9.00 m.

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 .

Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția strazilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

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

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

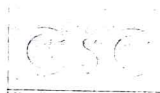
Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Funcțiuni predominante: funcțiuni de învățământ (gradinita) și sănătate (cresa) .

Utilizari admise cu conditionari :

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.



Utilizari interzise :

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

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

Caracteristicile parcelei :

Parcelarul cuprinde un singur lot de teren cu suprafata de 1500 mp , o parcela de colt cu fronturile la strazile "A" si strada Colonia Breaza (lotul 36). Terenul are o forma trapezoidala, regulata.

Regim de construire : deschis.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi între 5.00 m -8.00 m . conform plansei de "Reglementari Urbanistice". Retragerea de minim 5.00 m se realizeaza in dreptul statiei de transport in comun.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

Cladirile vor fi retrase fata de limita laterala estica cu o distanta minima de 5.00 m si de la limita laterala sudica cu cel putin 13.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Nu este cazul, parcela fiind de colt cu deschidere la 2 strazi.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulatii si accese :

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

Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Colonia Breaza si strada "A".

Pe parcelă pot fi prevazute 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 2.50 si maxim 5.50 m.

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

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



Stacionarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, in sa nu mai putin de 2 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila :

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).
Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

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 (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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.

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul parcelei, 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 aliniment (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 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.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

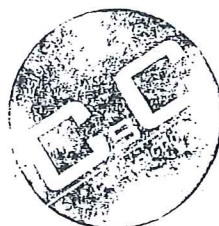
POT maxim = 25.00 %

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.

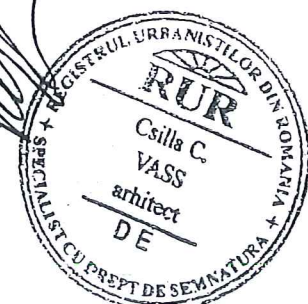
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

CUT 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).



Intocmit arh.urb. Csilla Vass



UTR - S_Et *

1. Dispozitii 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 terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Subzona de activitati economice cu caracter tertiar.

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

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si sunt reglementate la amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

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 .

~~Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).~~

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.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

Utilizari admise, functiuni predominante :

- alimentatie publica
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- dotari sportive
- administrative(birouri , sedii de companii)
- spatii comerciale cu ADC de max.1000 mp
- cazare turistica
- sanatate
- functiuni culturale.

Utilizari admise cu conditionari :

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în

această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Regim de construire : deschis.

Caracteristicile parcelelor :

Parcelarul este reprezentat de 2 loturi de teren (lotul 37 si lotul 39).

Lotul 37 – cu suprafata de 1094.00 mp.

Lotul 39, parcela de colt – cu suprafata de 494.00 mp

Frontul minim al parcelelor este de 18.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi între 5.00 - 8.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 35 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii (masurata de la cota terenului natural), dar nu mai putin de 3.00 m .

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii (masurata de la cota terenului natural), dar nu mai putin de 6.00 m . De asemenea, amplasarea constructiilor este posibila doar in zona construibila, marcata pe plansa de "Reglementari urbanistice".

Amplosarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulații și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la parcele se realizează din strazi de interes local (circulații publice): str. Colonia Breaza și str. Breaza.

Se pot prevedea, în funcție de necesități:

- 2 accese auto pe parcela
- 2 accese pietonale pe parcela

Latimea acceselor auto va fi între 2.50 m – 5.50 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.

Staționarea autovehiculelor :

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Înălțimea maximă admisibilă :

- **Pentru parcela cu suprafața mai mică de 1000 mp: 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fațadei spre strada/spatiu public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.
- **Pentru parcela cu suprafața mai mare de 1000 mp: patru niveluri supraterane**
Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, D+P+2E (semnificațiile prescurtărilor: S –

subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei spre strada/spatiu public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Aspectul exterior al clădirilor :

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. 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 fălțuită 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.~~

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Spații libere și plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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 fațadă), minim 30% 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.

5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 40.00%

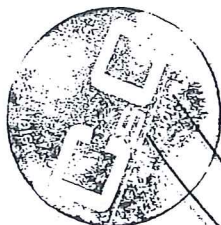
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau ~~al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe~~ întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 1.20

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



Csilla Vass

