

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Caracterul actual

Terenuri virane sau cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil, situate în intravilanul municipiului pe care s-au finalizat lucrările de execuție și amenajare drum conform P.U.Z. aprobat cu HCL 959/28.11.17.

Caracterul actual propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe de tip izolat grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementată, în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Li/c***
Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale sau familiale grupate tipologic în teritoriu)

Zona reglementată prin P.U.Z. are o suprafață de 11541 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este liber de construcții și are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- la nord
- la est
- la vest
- la sud
- cu proprietati private
- strada Eugen Ionesco și proprietati private
- proprietati private
- strada Luminii și proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii

aprobat cu HCL nr. 959/28.11.17

În prezent zona reglementată este liberă de construcții.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c* - Locuințe cu regim redus de înălțime – (individuale și semicolective) din zona strazii Luminii

SECȚIUNEA 1

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe de diverse tipuri – izolate sau cuplate, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafața de 11541mp pe baza de structura parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Funcțiune predominantă: locuințe individuale(unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcela, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire deschis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Li/c_A – 14 parcele Subzona aferentă locuințelor individuale(unifamiliale), construite în regim deschis și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Li/c_B – 8 parcele Subzona aferentă locuințelor semicolective (familiale): locuințe familiale cu maximum două unități locative (suprapuse sau alipite) pe parcela, construite în regim deschis sau cuplat precum și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) 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 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

3. UTILIZĂRI 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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350mp
- (c) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 13.5m, cu excepția parcelelor P1 și P7 pentru care frontul minim la stradă va fi de minim 11.5m

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

În cadrul prezentului regulament parcelele: P4, P5, P9, P14, P22 sunt considerate ca fiind parcele de colț.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m maxim 6m.

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3m se va realiza față de ambele aliniamentele.

(c) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

(a) clădirile se vor retrage limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m cu excepția parcelelor P1, P7, P8, direct învecinate cu spațiul verde (UTR Ve), unde amplasarea construcțiilor față de limita laterala sudica cu UTR Ve se va face cu respectarea



codului civil.

(b) cladirile si garajele se vor retrage de limita posterioara a parcelei (comune) cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m. Pentru parcelele de colt, retragerea va fi de minim 3m fata de toate limitele de proprietate.,

(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor se vor retrage fata aliniament cu minim 6m si se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre 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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul la parcelele propuse se realizeaza din str. Eugen Ionesco, prelungirea asfaltata existenta a strazii Luminii (reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 959/2017) si strada A propusa prin PUZ cu dublu sens si trotuare pe ambele sensuri, ampriza de 9m (strada de utilitate exclusiv privata).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0 m, se recomanda alpierea acceselor auto de pe parcelele alaturate. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje subterane sau in locuri special amenajate pe parcela.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

– minim două locuri de parcare.

Alte activități:

– conform Anexei 2 la PUG aprobat cu HCL 493 din 22.12.14

Prin P.U.Z. se propun cinci locuri de parcare destinate vizitatorilor in lungul strazii Luminii.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Li/c_A – Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale)

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul (anexa 9) din P.UG. aprobat cu HCL 493/22.12.2014 . Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, 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.

Li/c_B – Subzona aferentă locuințelor semicolective (familiale)

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admis un nivel destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși patru niveluri dintre care unul destinat funcțiunilor conexe sau una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+1E+M, D+P+2E (S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras)

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Arhitectura clădirilor 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, 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.



12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Echipare tehnico-edilitara: complete pe strada Eugen Ionesco si strada Luminii. Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Prin excepție, la parcelele de colt, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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, a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul nu este obligatoriu să fie închis pe toată lungimea sa prin împrejurime, cu condiția unei imagini unitare și a pastrării coerentei zonei reglementate, 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.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

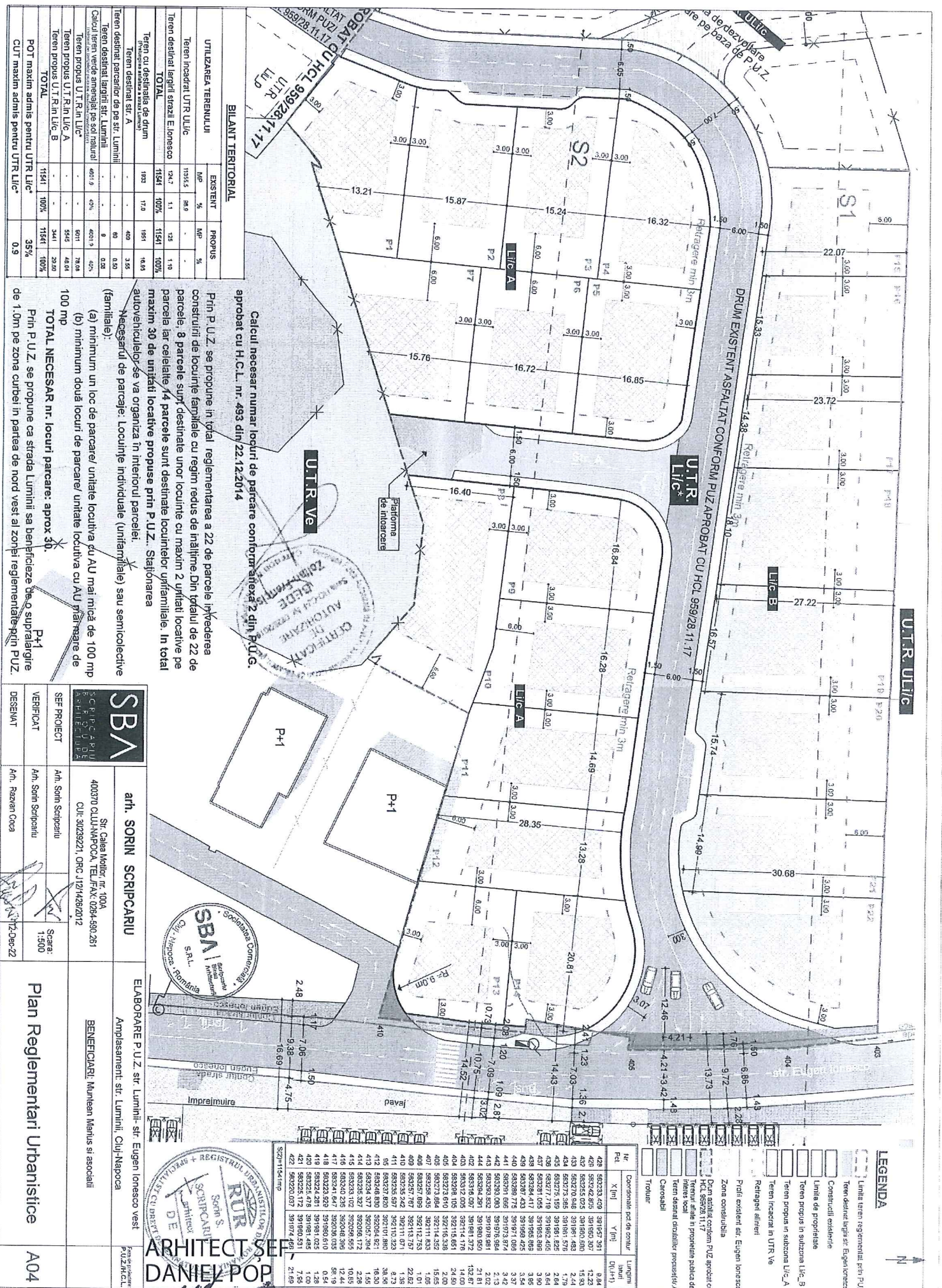
P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Prin P.U.Z. se propune in total reglementarea a 22 de parcele in vederea construirii de locuinte familiale cu regim redus de inaltime. Din totalul de 22 de parcele, 8 parcele sunt destinate unor locuinte cu maxim 2 unitati locale pe parcela iar celelalte 14 parcele sunt destinate locuintelor unifamiliale. In total maxim 30 de unitati locale propuse prin P.U.Z. Staționarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

UTR. Ulic*
UTR. Ulic*
UTR. Ve

SBA Scripcariu S.R.L. - arh. SORIN SCRIPCARIU

Str. Calea Moller nr. 100A
 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.281
 CUI: 30289221, ONC: 112142692012

ELABORARE P.U.Z. str. Lumini, Cluj-Napoca
 Amplesament: str. Lumini, Cluj-Napoca

BENEFICIARI: Muntean Marius si asociatii

Plan Reglementari Urbanistice A04

ARHITECT ȘEF DANIEL POP

BILANT TERITORIAL			
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPUȘ	
	MP	%	MP
Teren in cadrul UTR Ulic	13553	86,8	-
Teren destinat teritiil strazii E. Ionesco	124,7	1,1	123
TOTAL	11541	100%	11541
Teren cu destinatia de drum	1933	17,0	1951
Teren destinat str. A	-	-	409
Teren destinat parcarilor de pe str. Lumini	-	-	60
Teren destinat teritiil str. Lumini	-	-	9
Teren destinat teritiil str. Lumini	4601,9	40%	4601,9
Teren propus U.T.R. in Ulic*	-	-	5545
Teren propus U.T.R. in Ulic*	-	-	5545
Teren propus U.T.R. in Ulic*	-	-	3441
TOTAL	11541	100%	11541
POT maxim admis pentru UTR Ulic*	-	-	35%
CUT maxim admis pentru UTR Ulic*	-	-	0,9

