

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT

DENUMIREA LUCRĂRII:

P.U.Z. – PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME

AMPLASAMENT: Jud. CLUJ, mun. CLUJ-NAPOCA, str. OASULUI, nr. 357 A

BENEFICIAR: STAN NICOLAE

PROIECTANT: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

NUMARUL PROIECTULUI: 030/2019

DATA ELABORĂRII: februarie 2021

Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel puțin 700mp, caz in care se va elabora PUD.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenție asupra spațiilor / clădirilor existente ce adapostesc activități de natură celor mai sus menționate

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe raza de 50m de la limita de proprietate, pe toate direcțiile;

Activități agricole (agricultura, legumicultura, livezi, viticultura, solarii, răsadniri, pepiniere viticole, pepiniere pomice, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorative), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

Servicii profesionale sau manufacturiere, mica producție, prestate de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(f) 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.

Instituții 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; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora. Activitățile de creștere comercială a animalelor.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) lungimea frontului la aleea de acces să fie mai mare sau egală cu 8.00 m;

(b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aleea de acces pentru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu 3.0 m fata de aleea carosabila de acces.

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

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) clădirile se vor retrage de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.00 m.

(c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din alee de utilitate privata reglementata prin PUZ la ampriza de 9m (pe tronsonul perpendicular pe drumul de acces) si 6m, conform plansei Reglementari urbanistice.

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mica producție:

- (a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- (b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfa de mic tonaj

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane, maxim (S)+P+E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,50 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

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.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) 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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere și / sau platforme.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 30%

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

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,6

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.

Intocmit

Arhitect Urbanist

Florina Nicoleta Florian



mai 2022

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

9

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 9 PAGINI

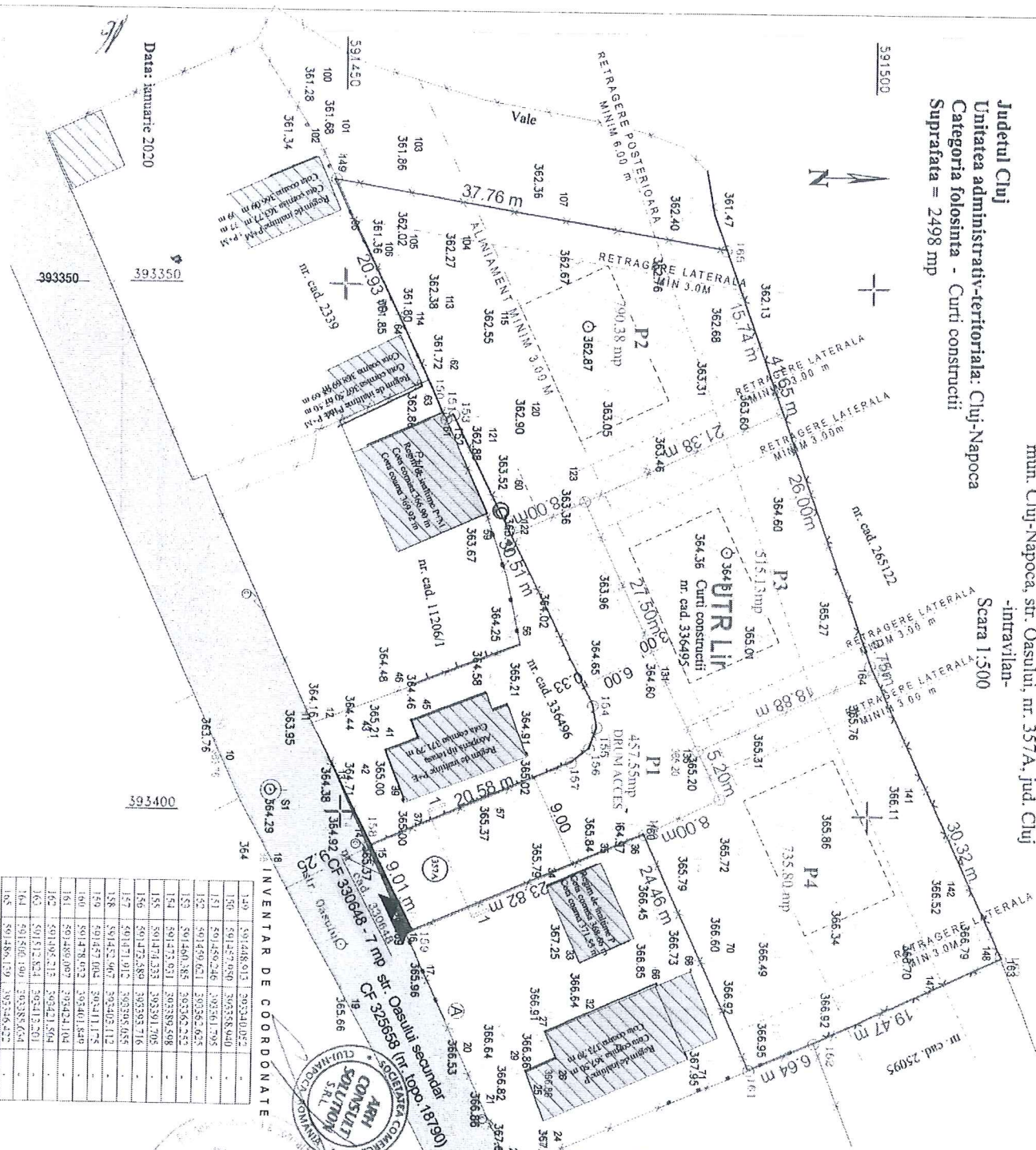
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Daniel Pop, the Chief Architect mentioned in the text above.

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

Județul Cluj
 Unitatea administrativ-teritorială: Cluj-Napoca
 Categoria folosința - Căminuri construite
 Suprafața = 2498 mp

PLAN TOPOGRAFIC pentru elaborarea P.U.Z.

municipiul Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 357A, județul Cluj
 -intravilan-
 Scara 1:500



INVENTAR DE COORDONATE

NO.	X	Y
149	591428.913	790534.092
150	591428.913	790534.092
151	591428.913	790534.092
152	591428.913	790534.092
153	591428.913	790534.092
154	591428.913	790534.092
155	591428.913	790534.092
156	591428.913	790534.092
157	591428.913	790534.092
158	591428.913	790534.092
159	591428.913	790534.092
160	591428.913	790534.092
161	591428.913	790534.092
162	591428.913	790534.092
163	591428.913	790534.092
164	591428.913	790534.092
165	591428.913	790534.092



REGLEMENTARI URBANISTICE: ZONIFICARE U-02
 ARH. EROVAN NICOLETA
 ARH. STING STEFANA SHIRIN
 ARH. ALBOTA NICOLETA

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL
 PARCELAR PROPUȘ
 INDICATORI URBANISTICI
 P.O.T. C.U.T.

INDICATOR	VALORĂ	P.O.T.	C.U.T.
Prinț. P1	457.55 mp	0	0
Prinț. P2	790.30 mp	16.92 %	0.338
Prinț. P3	515.13 mp	29.27 %	0.585
Prinț. P4	735.80 mp	16.61 %	0.332

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME
 CU CARACTER RURAL

UTR Lip -

Prezentul proiect este înscris în Registrul Imobiliar al Județului Cluj, nr. 12853/29 din 2020.

Minhai Konradi

ARHITECT ȘEF DANIEL POP

BILANT TERITORIAL PARCELARE	FUNCTIUNE		DRUM ACCESES
	EXISTENT	PROPUȘ	
TEREN CURȚI CONSTRUCȚII	2.498.05	100.00	2.040.50
DRUM ACCESES	0.00	0.00	457.55
			18.32
			2.498.05
			100.00

ARHITECT ȘEF DANIEL POP

REGISTRUL IMOBILIAR AL JUDEȚULUI CLUJ

1:500