

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE

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

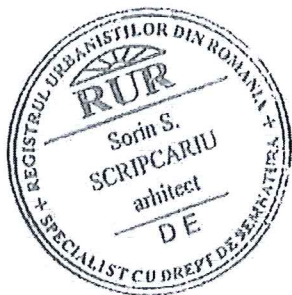
Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu_*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, accesibile din strada Vanatorului

Suprafața totală: 4 577 mp.

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 335436 în scopul construirii unui ansamblu de imobile semicolective cu maxim 2 unități locative (4 parcele destinate construirii și o parcelă cu destinația de „drum”). Propunerea este în corelare cu prevederile P.U.G. Cluj-Napoca, terenul respectiv vecinătățile fiind încadrate conform P.U.G. în UTR Liu.

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul municipiului, în partea de nord-vest a cartierului Gruia. Accesul la parcela studiată se face din strada Vanatorului.



Hotocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Mădălina Cîmpean

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire cuplat sau deschis.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) în regim de construire cuplat sau deschis.

Anexe ale locuințelor respectiv garaje, spații tehnice, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, spații de agrement, sport, hobby-uri, etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv teritoriul reglementat prin PUZ, să fie amplasate de regulă în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonica sau de altă natură.

Alee semicarosabila de utilitate privată, închisă circulației publice.

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), conform Anexei 1 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.

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

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

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la strada Vanatorului sau să aibă acces din aleea semicarosabilă (parcela 5)

b) lungimea frontului să fie mai mare sau egală cu 8 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât latimea;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

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

Retragerea față de aliniament va fi de minim 6 m pentru parcelele 1 și 2, iar parcelele 3 și 4 care nu au front la strada Vanatorului pot fi amplasate adiacent aleii de utilitate privată (parcela 5), ce se desprinde din strada Vanatorului.

Garajele aferente parcelelor 1 și 2 se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

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

Parcela 1—clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate estică și amplasare pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta.

Parcela 2- clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală estică și amplasare pe limita de proprietate vestică.

Parcela 3-clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală estică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m de aceasta.

Parcela 4-clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală vestică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate estică sau la mai puțin de 3 m de aceasta.



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

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2,80m.

Anexele gospodaresti (filigorii, foisoare, depozite unelte, cusca de caine, piscine, etc) se pot amplasa in interiorul limitei construibile a fiecarei parcele.

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 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcelele 1 si 2 se face direct din strada Vanatorului. 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.

Autorizarea executării construcțiilor pe parcela 3 si 4 este permisă numai dacă există acces direct la aleea semicarosabila de utilitate privata (parcela 5), inchisa circulatiei publice. Prin excepție se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Accesul in garaj pentru parcelele 3 si 4 se va face mecanizat, prin intermediul unui lift auto amplasat pe parcela 5.

S-a instituit teren aferent aleii semicarosabile de utilitate privata, inchisa circulatiei publice, care va asigura accesul la parcelele 3 si 4, cu posibilitatea accesului auto si pietonal pentru parcela adiacenta laturii vestice, identificata prin CF nr. 337517. Terenul aferent acestei alei de acces va avea o latime minima de 6m si se interzic constructii altele decat cele aferente accesului in garaj sau aferente punctului gospodaresc. Pe lungimea laturii adiacente parcelei vecine de la Strada Vanatorului nr: 43 se va prevedea o perdea de vegetatie cu rol de izolare fonica.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (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.

Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.



Accesul in garaj pentru parcelele 3 si 4 se va face mecanizat din parcela de utilitate publica (parcela 5) .

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). 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 fâltuită pentru acoperișuri 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, strada Vanatorului respectiv strada Rahovei beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.



Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deșeurilor se poate face fie prin o platforma/ spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) sau prin punctul gospodăresc accesibil din aleea de acces.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul parcelor 1 și 2 va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire.

Împrejurirea parcelor este obligatorie față de limitele laterale ale parcelei inițiale.

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 (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9

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

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

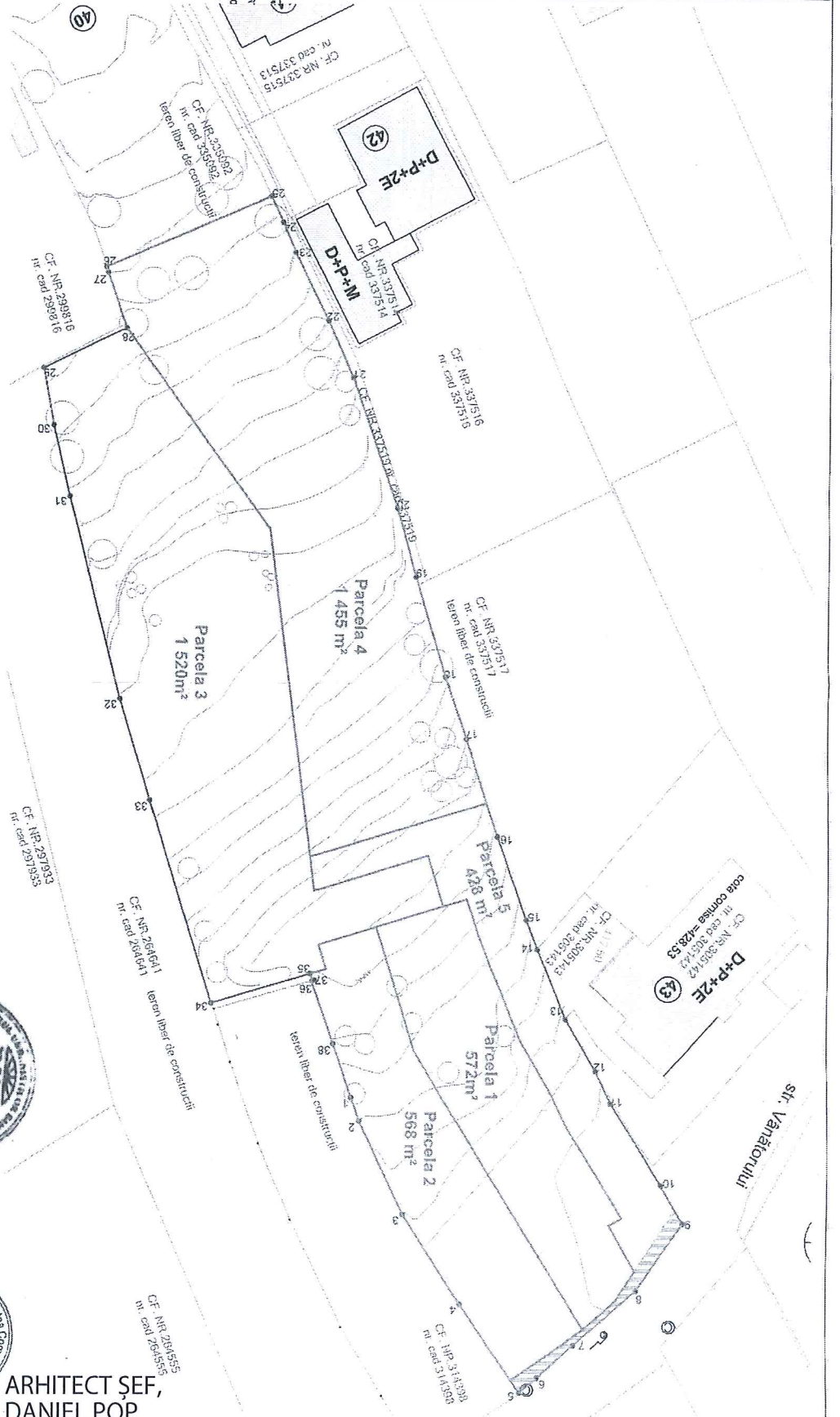
ARE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

Id.	Coord(X)	Coord(Y)
1	587282.225	390864.385
2	587285.030	390853.420
3	587396.160	390878.150
4	587406.860	390871.230
5	587417.372	390864.024
6	587415.601	390861.944
7	587411.700	390857.588
8	587405.200	390850.068
9	587397.150	390844.634
10	587392.593	390847.190
11	587392.776	390853.236
12	587378.976	390855.091
13	587372.820	390858.650
14	587364.488	390862.040
15	587360.993	390863.377
16	587351.107	390866.900
17	587339.411	390870.674
18	587331.946	390873.145
19	587320.035	390876.600
20	587311.883	390878.100
21	587296.239	390884.514
22	587289.514	390887.537
23	587281.347	390891.490
24	587277.743	390892.986
25	587274.626	390894.421
26	587263.219	390914.145
27	587263.870	390913.940
28	587260.475	390921.646
29	587256.284	390921.396
30	587202.122	390920.356
31	587310.642	390918.348
32	587334.841	390912.238
33	587346.921	390908.593
34	587371.121	390901.127
35	587367.660	390898.313
36	587368.993	390895.074
37	587368.310	390891.486
38	587375.630	390885.580



CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-8-J Nr. 1112/2017
EUROLT
 executant EURO-CON SRL
 Data autorizării 2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-8-F Nr. 1589/2013
CRĂCIUNAS MIRCEA
 CATEGORIA A

EUROCONS
 CRĂCIUNAS
 2020.11.18
 16.28
 Sursă autorizat
 document

Mihai Konradi
 Dăruiește-se
 by Mihai Konradi
 Date: 2020.11.24
 15:39:00 +02:00

Denumire parcela	Steren (m²)	S const. (m²)	P.O.T. (%)	S dest. (m²)	C.U.L.T.
PARCELA 1 (UTR. Llu. *)	572	160	27,97%	480	0,84
PARCELA 2 (UTR. Llu. *)	568	160	28,20%	480	0,85
PARCELA 3 (UTR. Llu. *)	1520	280	17,10%	990	0,65
PARCELA 4 (UTR. Llu. *)	1455	260	17,90%	1030	0,71
TOTAL parcela locuine	4115	840	20,41%	2990	0,72
Alee acces-parcela 5 (UTR. Llu. *)	428	80	18,70%	180	0,42
TEREN REZERVAT RECONSTRUCȚIE PROIECT STRADAL	34	-	-	-	-
TOTAL PARCELA ÎNȚIALĂ	4577	920	20,10%	3160	0,69
Indici maxim admis pentru UTR Llu.			35,00%		0,90

ah. SORIN SCRIPCARIU
 Str. Calea Mălilor nr. 100A
 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0284-590.261
 CUI: 30239221, ORC 11214262012

ah. Sorin Scripcariu
 Seara: 1:500

ah. Cimpian Mădălina
 Proiectat: 05.2020

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
 Beneficiar: VIDARCA GROUP BUILDINGS SRL

FAZA PUZ
 457/2020

Plan parcelar
 A.09



ARHITECT ȘEF, DANIEL POP