

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT DE URBANISM

SECȚIUNEA 1. DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare ale terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime și indicatori de ocupare a terenurilor.

Zona reglementată se va încadra în Liu* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Suprafața totală reglementată prin PUZ este de 0.2151 ha.

Limite: la NE – Valea Chintaului, la SE – locuința individuală cu regim de înălțime P+E, la SV – str. Valea Chintaului și la NV – locuința individuală cu regim de înălțime S+P+E.

REGULAMENT PENTRU UTR Liu* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiți, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură 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) 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;
- (g) 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) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (b) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituiții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

 1

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
- (e) sa aiba forma regulata.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor se va face la 5 m de aliniament (calculat dupa regularizarea strazii Valea Chintaului la profil de 25m). Garajele propuse se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Toate constructiile de pe parcela in inteles urban vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30m 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

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) retragerea cladirilor fata de limita laterala de proprietate va fi de minim 3m;
- (b) cladirile vor fi retrase de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- (c) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- (d) garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei. Garajele existente isi vor pastra amplasarea;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 4 m. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp .

Alte activitati:

-conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° sau cu terasă. Cornisele 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 lăsată falșuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (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.

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.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 împrejmuire. 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII 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 înbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fașia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (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 împiedica realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 – 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 patrunderea 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.

Portile 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 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuințe, alte utilizări admise: POT=35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuințe, alte utilizări admise: CUT=0.9 ACD/MP



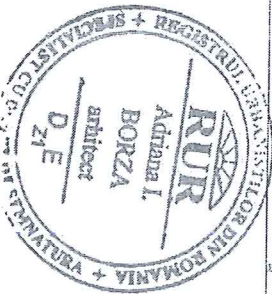
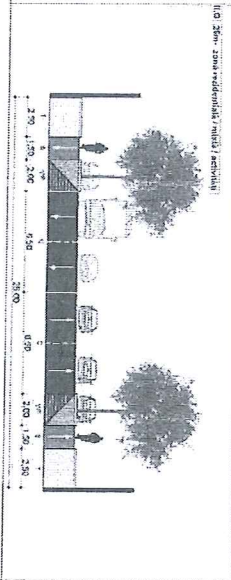
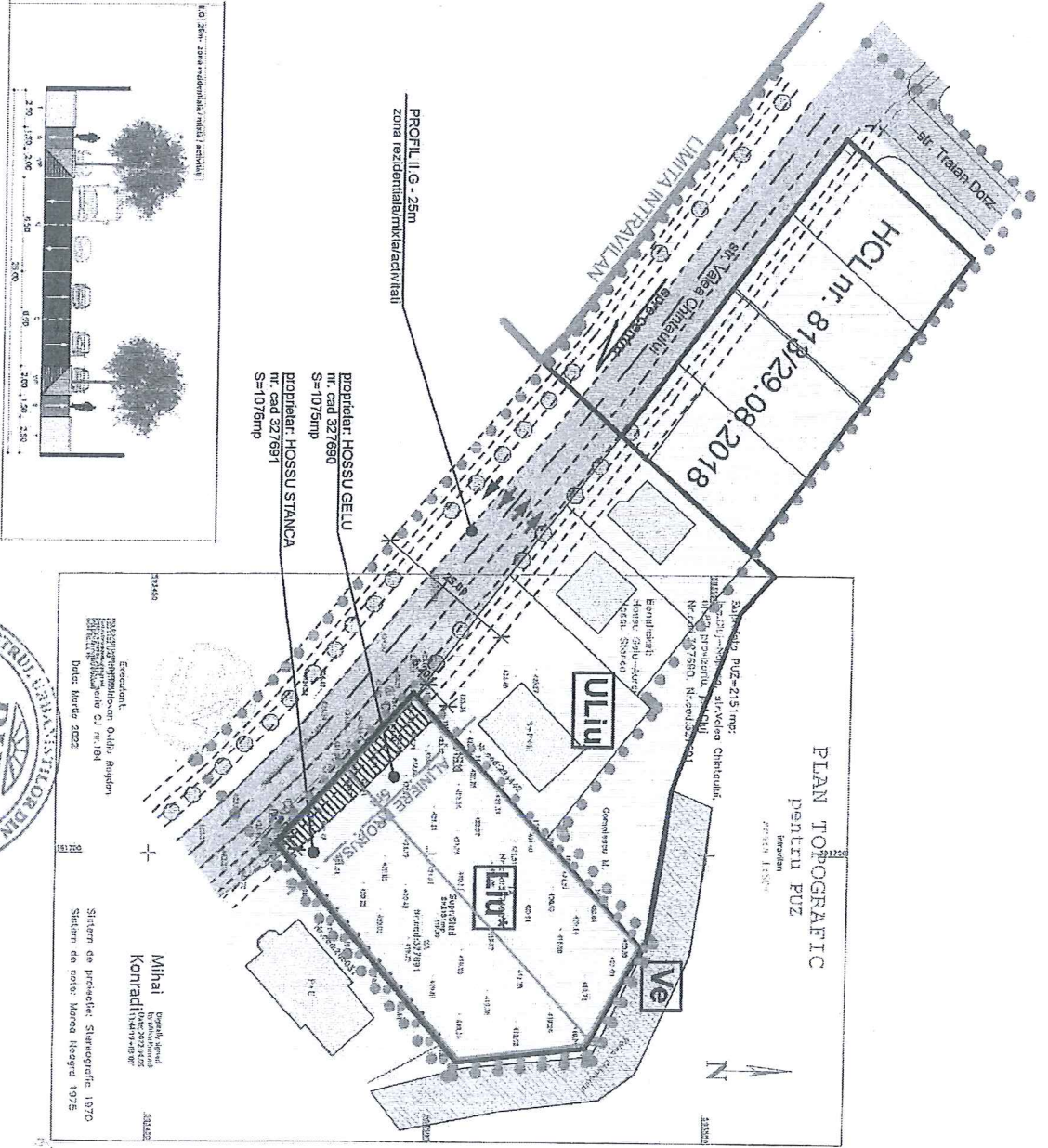
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

Coordonate puncte radiate

Nr.	X	Y	Z
1	505257.532	317000.310	423.48
2	505257.532	317000.310	423.48
3	505257.532	317000.310	423.48
4	505257.532	317000.310	423.48
5	505257.532	317000.310	423.48
6	505257.532	317000.310	423.48
7	505257.532	317000.310	423.48
8	505257.532	317000.310	423.48
9	505257.532	317000.310	423.48
10	505257.532	317000.310	423.48
11	505257.532	317000.310	423.48
12	505257.532	317000.310	423.48
13	505257.532	317000.310	423.48
14	505257.532	317000.310	423.48
15	505257.532	317000.310	423.48
16	505257.532	317000.310	423.48
17	505257.532	317000.310	423.48
18	505257.532	317000.310	423.48
19	505257.532	317000.310	423.48
20	505257.532	317000.310	423.48
21	505257.532	317000.310	423.48
22	505257.532	317000.310	423.48
23	505257.532	317000.310	423.48
24	505257.532	317000.310	423.48
25	505257.532	317000.310	423.48
26	505257.532	317000.310	423.48
27	505257.532	317000.310	423.48
28	505257.532	317000.310	423.48
29	505257.532	317000.310	423.48
30	505257.532	317000.310	423.48
31	505257.532	317000.310	423.48
32	505257.532	317000.310	423.48
33	505257.532	317000.310	423.48
34	505257.532	317000.310	423.48
35	505257.532	317000.310	423.48
36	505257.532	317000.310	423.48
37	505257.532	317000.310	423.48
38	505257.532	317000.310	423.48
39	505257.532	317000.310	423.48
40	505257.532	317000.310	423.48
41	505257.532	317000.310	423.48
42	505257.532	317000.310	423.48
43	505257.532	317000.310	423.48
44	505257.532	317000.310	423.48
45	505257.532	317000.310	423.48

Nr.	X	Y	Z
46	505257.532	317000.310	423.48
47	505257.532	317000.310	423.48
48	505257.532	317000.310	423.48
49	505257.532	317000.310	423.48
50	505257.532	317000.310	423.48
51	505257.532	317000.310	423.48
52	505257.532	317000.310	423.48
53	505257.532	317000.310	423.48
54	505257.532	317000.310	423.48
55	505257.532	317000.310	423.48
56	505257.532	317000.310	423.48
57	505257.532	317000.310	423.48
58	505257.532	317000.310	423.48
59	505257.532	317000.310	423.48
60	505257.532	317000.310	423.48
61	505257.532	317000.310	423.48
62	505257.532	317000.310	423.48
63	505257.532	317000.310	423.48
64	505257.532	317000.310	423.48
65	505257.532	317000.310	423.48
66	505257.532	317000.310	423.48
67	505257.532	317000.310	423.48
68	505257.532	317000.310	423.48
69	505257.532	317000.310	423.48
70	505257.532	317000.310	423.48
71	505257.532	317000.310	423.48
72	505257.532	317000.310	423.48
73	505257.532	317000.310	423.48
74	505257.532	317000.310	423.48
75	505257.532	317000.310	423.48
76	505257.532	317000.310	423.48
77	505257.532	317000.310	423.48
78	505257.532	317000.310	423.48
79	505257.532	317000.310	423.48
80	505257.532	317000.310	423.48
81	505257.532	317000.310	423.48
82	505257.532	317000.310	423.48
83	505257.532	317000.310	423.48
84	505257.532	317000.310	423.48
85	505257.532	317000.310	423.48
86	505257.532	317000.310	423.48
87	505257.532	317000.310	423.48
88	505257.532	317000.310	423.48
89	505257.532	317000.310	423.48
90	505257.532	317000.310	423.48
91	505257.532	317000.310	423.48
92	505257.532	317000.310	423.48
93	505257.532	317000.310	423.48
94	505257.532	317000.310	423.48
95	505257.532	317000.310	423.48
96	505257.532	317000.310	423.48
97	505257.532	317000.310	423.48
98	505257.532	317000.310	423.48
99	505257.532	317000.310	423.48
100	505257.532	317000.310	423.48



Executanți:
 Arhitect: Mihai Konrad
 Sistem de proiect: Stațiune nr. 1370
 Sistem de case: Marea Neagra 1975
 Data: Martie 2022

LEGENDA

- LIMITA
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA U.I.R.
- LIMITA PARCELELOR STUDIATE
- ALINIERE PROPUSE
- str. Valea Chintaului regularizata la profil II.G - 25m
- VALEA CHINTAULUI
- CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONIFICARE

- terenui proprietate privata
- terenui domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR

teren rezonant in vederea regularizarii str. Valea Chintaului la profil II.G - 25m - 150hnp - Propus pentru dezmembrare

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUSE
	ha	%
1. U.I.U/P.U.Z. - zona de urbanizare zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	0.2151	100
2. U.I.U - zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	-	0.2151
3. TOTAL	0.2151	100

P.O.T. -maxim = 35%
 C.U.T. -maxim = 0.9

BIROU AAU
 Jucu de mijloc, jud. Cluj
 Aleea Luna nr. 1

Beneficiar: HOSSU GELU-AURELIAN
 HOSSU STANCA
ELABORARE P.U.Z. IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA

PROIECTAT	NUME	SEMNAT	Data:	Nr. pr.
ah. A. BORZA			april 2022	1 / 2022
DESEINAT	NUME	SEMNAT	Scara:	planșa:
ah. A. BORZA			1:1.000	U5

ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP