

# ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

## REGULAMENT DE URBANISM

### SECTIUNEA 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator preliminar in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in viitor pe zona reglementata prin PUZ.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare ale terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime si indicatori de ocupare a terenurilor.

Zona reglementata se va incadra in Liu\* – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Suprafata totala reglementata prin PUZ este de 0.2151ha.

Limite: la NE – Valea Chintaului, la SE – locuinta individuala cu regim de inaltime P+E, la SV – str. Valea Chintaului si la NV – locuinta individuala cu regim de inaltime S+P+E.

**REGULAMENT PENTRU UTR Liu\* – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejurimi, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**Instalatii exterioare** (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp;
- (c) sa implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activitatii ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela;
- (g) pentru activitatii de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp;
- (b) sa implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (d) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activitatii ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

**Funcțiuni de turism**, cu urmatoarele condiții:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

**Institutii de educatie / invatamant** - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se elaboreze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), in functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **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 parcarea in fata a unui autoturism. Toate constructiile de pe parcela in intes 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 uinelte 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 laterală 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 putin decat 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 putin 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 putin decat 6 m.

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCES**

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 caiile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabili.

### **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+1+M, (S)+P+1+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 executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora sau caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depasi 60° sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă făltuită pentru acoperișe inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

## **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spatiiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie și inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

## **SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Locuinte, alte utilizari admise: POT=35%

### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Locuinte, alte utilizari admise: CUT=0.9 ACD/MP



ARHTECT ŞEF,  
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 3 PAGINI

# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

Coordinate puncte radiate

Nr.	x	y	z
73	53531.44	39150.34	422.41
74	53531.42	39150.35	422.41
86	53531.40	39150.36	422.41
87	53531.38	39150.37	422.41
93	53531.35	39150.38	422.41
80	53531.30	39150.39	422.41
101	53531.27	39150.40	422.41
102	53531.25	39150.41	422.41
107	53531.20	39150.42	422.41
108	53531.18	39150.43	422.41
110	53531.15	39150.44	422.41
111	53531.12	39150.45	422.41
115	53531.08	39150.46	422.41
114	53531.05	39150.47	422.41
115	53531.02	39150.48	422.41
116	53531.00	39150.49	422.41
119	53530.97	39150.50	422.41
120	53530.93	39150.51	422.41
121	53530.89	39150.52	422.41
122	53530.85	39150.53	422.41
123	53530.81	39150.54	422.41
124	53530.77	39150.55	422.41
125	53530.73	39150.56	422.41
126	53530.69	39150.57	422.41
127	53530.65	39150.58	422.41
128	53530.62	39150.59	422.41
129	53530.58	39150.60	422.41
130	53530.55	39150.61	422.41
131	53530.52	39150.62	422.41
132	53530.49	39150.63	422.41
133	53530.45	39150.64	422.41
134	53530.42	39150.65	422.41
135	53530.39	39150.66	422.41
136	53530.35	39150.67	422.41
137	53530.32	39150.68	422.41
138	53530.29	39150.69	422.41
139	53530.25	39150.70	422.41
140	53530.22	39150.71	422.41
141	53530.18	39150.72	422.41
142	53530.15	39150.73	422.41
143	53530.12	39150.74	422.41
144	53530.08	39150.75	422.41
145	53530.05	39150.76	422.41
146	53530.02	39150.77	422.41
147	53530.00	39150.78	422.41
148	53530.02	39150.79	422.41
149	53530.05	39150.80	422.41
150	53530.08	39150.81	422.41
151	53530.12	39150.82	422.41
152	53530.15	39150.83	422.41
153	53530.17	39150.84	422.41
154	53530.19	39150.85	422.41
155	53530.21	39150.86	422.41
156	53530.23	39150.87	422.41
157	53530.25	39150.88	422.41
158	53530.27	39150.89	422.41
159	53530.29	39150.90	422.41
160	53530.31	39150.91	422.41
161	53530.33	39150.92	422.41
162	53530.35	39150.93	422.41
163	53530.37	39150.94	422.41
164	53530.39	39150.95	422.41
165	53530.41	39150.96	422.41
166	53530.43	39150.97	422.41
167	53530.45	39150.98	422.41
168	53530.47	39150.99	422.41
169	53530.49	39151.00	422.41
170	53530.51	39151.01	422.41
171	53530.53	39151.02	422.41
172	53530.55	39151.03	422.41
173	53530.57	39151.04	422.41
174	53530.59	39151.05	422.41
175	53530.61	39151.06	422.41
176	53530.63	39151.07	422.41
177	53530.65	39151.08	422.41
178	53530.67	39151.09	422.41
179	53530.69	39151.10	422.41
180	53530.71	39151.11	422.41
181	53530.73	39151.12	422.41
182	53530.75	39151.13	422.41
183	53530.77	39151.14	422.41
184	53530.79	39151.15	422.41
185	53530.81	39151.16	422.41
186	53530.83	39151.17	422.41
187	53530.85	39151.18	422.41
188	53530.87	39151.19	422.41
189	53530.89	39151.20	422.41
190	53530.91	39151.21	422.41
191	53530.93	39151.22	422.41
192	53530.95	39151.23	422.41
193	53530.97	39151.24	422.41
194	53530.99	39151.25	422.41
195	53531.01	39151.26	422.41
196	53531.03	39151.27	422.41
197	53531.05	39151.28	422.41
198	53531.07	39151.29	422.41
199	53531.09	39151.30	422.41
200	53531.11	39151.31	422.41
201	53531.13	39151.32	422.41
202	53531.15	39151.33	422.41
203	53531.17	39151.34	422.41
204	53531.19	39151.35	422.41
205	53531.21	39151.36	422.41
206	53531.23	39151.37	422.41
207	53531.25	39151.38	422.41
208	53531.27	39151.39	422.41
209	53531.29	39151.40	422.41
210	53531.31	39151.41	422.41
211	53531.33	39151.42	422.41
212	53531.35	39151.43	422.41
213	53531.37	39151.44	422.41
214	53531.39	39151.45	422.41
215	53531.41	39151.46	422.41
216	53531.43	39151.47	422.41
217	53531.45	39151.48	422.41
218	53531.47	39151.49	422.41
219	53531.49	39151.50	422.41
220	53531.51	39151.51	422.41
221	53531.53	39151.52	422.41
222	53531.55	39151.53	422.41
223	53531.57	39151.54	422.41
224	53531.59	39151.55	422.41
225	53531.61	39151.56	422.41
226	53531.63	39151.57	422.41
227	53531.65	39151.58	422.41
228	53531.67	39151.59	422.41
229	53531.69	39151.60	422.41
230	53531.71	39151.61	422.41
231	53531.73	39151.62	422.41
232	53531.75	39151.63	422.41
233	53531.77	39151.64	422.41
234	53531.79	39151.65	422.41
235	53531.81	39151.66	422.41
236	53531.83	39151.67	422.41
237	53531.85	39151.68	422.41
238	53531.87	39151.69	422.41
239	53531.89	39151.70	422.41
240	53531.91	39151.71	422.41
241	53531.93	39151.72	422.41
242	53531.95	39151.73	422.41
243	53531.97	39151.74	422.41
244	53531.99	39151.75	422.41
245	53532.01	39151.76	422.41
246	53532.03	39151.77	422.41
247	53532.05	39151.78	422.41
248	53532.07	39151.79	422.41
249	53532.09	39151.80	422.41
250	53532.11	39151.81	422.41
251	53532.13	39151.82	422.41
252	53532.15	39151.83	422.41
253	53532.17	39151.84	422.41
254	53532.19	39151.85	422.41
255	53532.21	39151.86	422.41
256	53532.23	39151.87	422.41
257	53532.25	39151.88	422.41
258	53532.27	39151.89	422.41
259	53532.29	39151.90	422.41
260	53532.31	39151.91	422.41
261	53532.33	39151.92	422.41
262	53532.35	39151.93	422.41
263	53532.37	39151.94	422.41
264	53532.39	39151.95	422.41
265	53532.41	39151.96	422.41
266	53532.43	39151.97	422.41
267	53532.45	39151.98	422.41
268	53532.47	39151.99	422.41
269	53532.49	39152.00	422.41
270	53532.51	39152.01	422.41
271	53532.53	39152.02	422.41
272	53532.55	39152.03	422.41
273	53532.57	39152.04	422.41
274	53532.59	39152.05	422.41
275	53532.61	39152.06	422.41
276	53532.63	39152.07	422.41
277	53532.65	39152.08	422.41
278	53532.67	39152.09	422.41
279	53532.69	39152.10	422.41
280	53532.71	39152.11	422.41
281	53532.73	39152.12	422.41
282	53532.75	39152.13	422.41
283	53532.77	39152.14	422.41
284	53532.79	39152.15	422.41
285	53532.81	39152.16	422.41
286	53532.83	39152.17	422.41
287	53532.85	39152.18	422.41
288	53532.87	39152.19	422.41
289	53532.89	39152.20	422.41
290	53532.91	39152.21	422.41
291	53532.93	39152.22	422.41
292	53532.95	39152.23	422.41
293	53532.97	39152.24	422.41
294	53532.99	39152.25	422.41
295	53533.01	39152.26	422.41
296	53533.03	39152.27	422.41
297	53533.05	39152.28	422.41
298	53533.07	39152.29	422.41
299	53533.09	39152.30	422.41
300	53533.11	39152.31	422.41
301	53533.13	39152.32	422.41
302	53533.15	39152.33	422.41
303	53533.17	39152.34	422.41
304	53533.19	39152.35	422.41
305	53533.21	39152.36	422.41
306	53533.23	39152.37	422.41
307	53533.25	39152.38	422.41
308	53533.27	39152.39	422.41
309	53533.29	39152.40	422.41
310	53533.31	39152.41	422.41
311	53533.33	39152.42	422.41
312	53533.35	39152.43	422.41
313	53533.37	39152.44	422.41
314	53533.39	39152.45	422.41
315	53533.41	39152.46	422.41
316	53533.43	39152.47	422.41
317	53533.45	39152.48	422.41
318	53533.47	39152.49	422.41
319	53533.49	39152.50	422.41
320	53533.51	39152.51	422.41
321	53533.53	39152.52	422.41
322	53533.55	39152.53	422.41
323	53533.57	39152.54	422.41

