

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 reglementată, în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Liu/PUZ - Locuințe familiale, o subzona verde reglementată în S_Va - Subzona verde - scuar, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și o subzona destinată dotărilor de interes public reglementată în S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

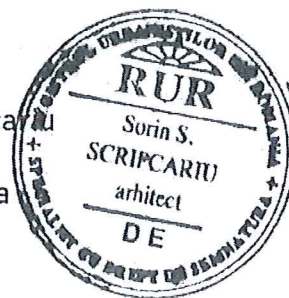
Suprafața totală reglementată prin PUZ: 8246.3mp.

Amplasamentul este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în sudul cartierului Manastur și la nord față de colonia Faget. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 8246.3m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Campului. Zona studiată se învecinează la nord cu o proprietate privată cu nr. cad. 17953, la sud cu proprietăți private, la vest cu strada Campului și la est cu proprietăți private.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea terenului vecin, amplasat la nord. cu nr. cad. 17953, având suprafața de 2655mp, pe baza unui P.U.Z. de urbanizare, în viitor într-o etapă ulterioară.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,
Arh. Sorin Scripcariu
Arh. Răzvan Coca



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu/PUZ - Locuințe familiale

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, pe parcele cu suprafata minima de 550mp

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa maxim două locuințe individuale contruite in regim izolat, dacă parcela are suprafata minima de de 800mp.

Regim de construire: izolat

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 de interes public, conform conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, 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 prevederii 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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, 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 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m, cu excepția parcelei P7 (a doua parcele destinate locuirii pe frontul vestic al strazii A propuse), care va avea front la strada de minim 8.0m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală
 - cu 350 mp- pentru locuinte (unifamiliale) construite in regim izolat
 - cu 550 mp- pentru locuinte cu doua unitati locative (alipite sau suprapuse)
 - cu 800 mp- pentru parcele cu doua locuinte individuale construite in regim izolat

Parcela P4 (situata in nord-vestul zonei reglementate) va avea front la strada Campului de 7.0m si acces carosabil din str. Campului. Accesul la casa din nordul parcelei se va face prin intermediul unei alei carosabile de utilitate private, inchisa circulatiei publice.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și maxim 5m de la aliniamentul propus.

Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3 m se va realiza față de ambele aliniamente, construcțiile se vor retrage minim 3m fata de aliniamente si fata de toate limitele de proprietate.

Parcela P4 (propusa in nord-vestul amplasamentului) se va reglementa conform zonei construibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice (retragere de minim 6m fata de limita nordica, minim 7m fata de limita sudica, minim 3m fata de limita estica si minim 3m fata de limita vistica)

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

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

Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele posterioare

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6m, excepție facând clădirile de pe parcelele de colț pentru acestea se va respecta retragerea minimă de 3m fata de toate laturile

(b) parcela P4 (propusa in nord-vestul amplasamentului) se va reglementa conform zonei constructibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice

(c) garajele individuale sau 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 aliniament

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6m. Pe parcele cu suprafața mai mare de 800mp se permite amplasarea a doua locuințe individuale construite în regim izolat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3.5m, se recomandă alipirea acceselor auto de pe parcele alaturate sau comune. Parcela amplasată în nord vestul amplasamentului reglementat va avea acces din str. Campului de 7.0m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Prin PUZ se propun accese auto din Strada Campului și din strada propusa cu ampriza de 9m, terenul destinat largirii strazii Campului va permite accese auto și pietonale.

Parcela P4 (situată în nord-vestul zonei reglementate) va avea acces carosabil din str. Campului prin intermediul unei alei carosabile de utilitate private, închisă circulației publice, dimensionată conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11.

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

Temporar, până la edificarea profilului stradal de 18m din PUG se va amenaja și un loc de întoarcere așa cum este reprezentat în plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. 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 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:
Minimum două locuri de parcare

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). Retragera 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 (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban din PUG.

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 vor fi cu terasa sau cu șarpantă. Șarpanta va avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. 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 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, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 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, zona beneficiind de echipare completă conform avizelor de amplasament și conform plansei A07 depuse la documentație.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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 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 35% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

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 pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 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. 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 (POT)

POT maxim = 35%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9

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. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

B. REGULAMENT PENTRU S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreative, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii de îngrijire a varstnicilor, activități economice, administrarea afacerilor, funcțiuni terțiare, și activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată serviciilor de interes public.

Regim de construire: deschis

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m fata de str. Campului și cu 3m fata de strada nou propusa prin PUZ sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

(c) activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela dedicata serviciilor se va reglementa conform zonei construibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și sevicilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniamente va fi de minim 3m, se recomanda ca retreagerea fata de str. Campului sa fie de 5m .

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

Cladirea propusa se va retrage fata de Subzona S-Va cu minim 3.0m si cu minim 3.0m fata de parcelele destinate locuintelor

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se admit mai multe accese auto si pietonale din str. Campului regularizata la ampriza de 12m si din str A cu ampriza de 9,0m.

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

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+R, (S)+D+P+1E+R, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În cadrul subzonei S_{1s} prin P.U.Z. se propune instalarea unui punct de colectarea selectiva pe 4 fractii îngropat.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Împrejmuirea este obligatorie doar spre parcelele dedicate locuirii, acestea vor avea maximum 2,50 m înălțime, vor fi de tip opac și vor fi dublate de gard viu.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim =1.8

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

C. REGULAMENT PENTRU S_Va – scuar, gradini, parc cu acces public nelimitat

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) subzona verde cu acces public nelimitat
- (b) plantații înalte, medii și joase
- (c) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (d) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (e) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (f) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (g) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI 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.

ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din strada „A” de interes local propusa cu ampriza de 9,0m

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile propuse se vor retrage minim 5.0m fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

ARTICOLUL 7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

ARTICOLUL 8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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 sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spațiul verde amenajat încadrat în S_Va va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 7 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet).

ARTICOLUL 9. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (S)+P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ARTICOLUL 12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

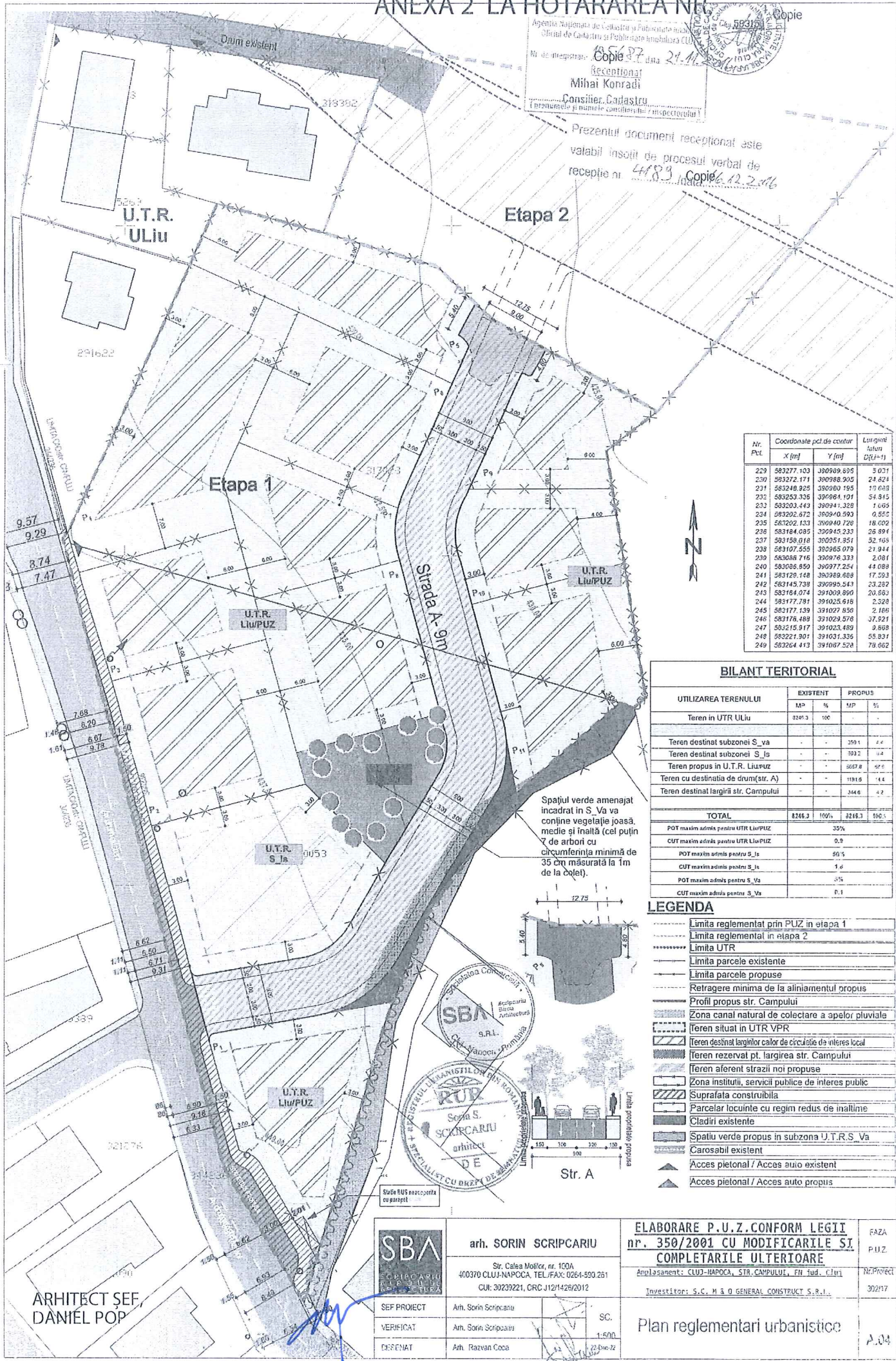


ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Clujul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
 Nr. de înregistrare: 18.568/27
 Copie
 recepționat
 Mihai Konradi
 Consilier Cadastral
 (Prezentele în numele condițiilor de însușire)



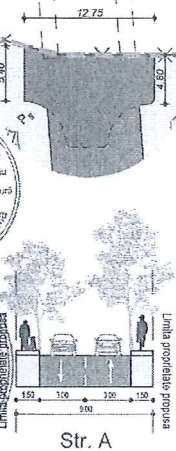
Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 4483/2016, data 12.2.2016



Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. de ccutur		Lungimi faturu D(1-1)
	X [m]	Y [m]	
229	583277.103	390989.695	5.021
230	583272.171	390988.905	24.424
231	583248.825	390990.195	17.628
232	583253.335	390984.191	54.815
233	583203.443	390941.328	1.605
234	583202.672	390940.593	0.555
235	583202.133	390940.728	18.002
236	583184.085	390945.233	26.894
237	583158.018	390951.351	52.168
238	583107.555	390965.079	21.914
239	583085.716	390976.333	2.081
240	583086.850	390977.254	44.089
241	583128.148	390989.668	17.593
242	583145.738	390995.543	23.282
243	583184.074	391009.890	20.503
244	583177.781	391025.618	2.328
245	583177.139	391027.850	2.186
246	583176.488	391029.576	37.521
247	583215.917	391023.489	9.808
248	583221.901	391031.335	55.831
249	583264.413	391067.528	78.662

BILANT TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR Uliu	8246.3	100	-	-
Teren destinat subzonei S_Va	-	-	359.1	4.4
Teren destinat subzonei S_Is	-	-	593.2	7.2
Teren propus in U.T.R. Llu/PUZ	-	-	3657.8	44.4
Teren cu destinația de drum (str. A)	-	-	1181.6	14.4
Teren destinat largirii str. Campului	-	-	344.6	4.2
TOTAL	8246.3	100%	8246.3	100%
POT maxim admis pentru UTR Llu/PUZ	-	-	35%	-
CUT maxim admis pentru UTR Llu/PUZ	-	-	0.9	-
POT maxim admis pentru S_Is	-	-	50%	-
CUT maxim admis pentru S_Is	-	-	1.6	-
POT maxim admis pentru S_Va	-	-	5%	-
CUT maxim admis pentru S_Va	-	-	0.1	-

- LEGENDA**
- Limita reglementat prin PUZ in etapa 1
 - Limita reglementat in etapa 2
 - Limita UTR
 - Limita parcele existente
 - Limita parcele propuse
 - Retragerie minima de la aliniamentul propus
 - Profil propus str. Campului
 - Zona canal natural de colectare a apelor pluviale
 - Teren situat in UTR VPR
 - Teren destinat largirii caldr de circulație de interes local
 - Teren rezervat pt. largirea str. Campului
 - Teren aferent strazii noi propuse
 - Zona institutiilor, servicii publice de interes public
 - Suprafata constructibila
 - Parcelar locuinte cu regim redus de inaltime
 - Cladiri existente
 - Spatiu verde propus in subzona U.T.R.S_Va
 - Carosabil existent
 - ▲ Acces pietonal / Acces auto existent
 - ▲ Acces pietonal / Acces auto propus



	arh. SORIN SCRIPCARIU Str. Calea Moilor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL/FAX: 0264-590.261 CUI: 30239221, CRC J12/1426/2012	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII nr. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE	FAZA
	SC. 1:500 22.06.22	Anulșament: CLUJ-NAPOCA, STR. CAMPULUI, Fil. Jud. Cluj Investitor: S.C. M & O GENERAL CONSTRUCT S.R.L.	ReProiect 302/17

ARHITECT ȘEF
 DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ STR. CÂMPULUI

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, dezmembrarea terenului pentru strada A propusa precum si dezmembrarea si apoi donarea terenului destinat lărgirii străzii Câmpului, realizarea și racordarea la rețelele edilitare propuse prin PUZ.

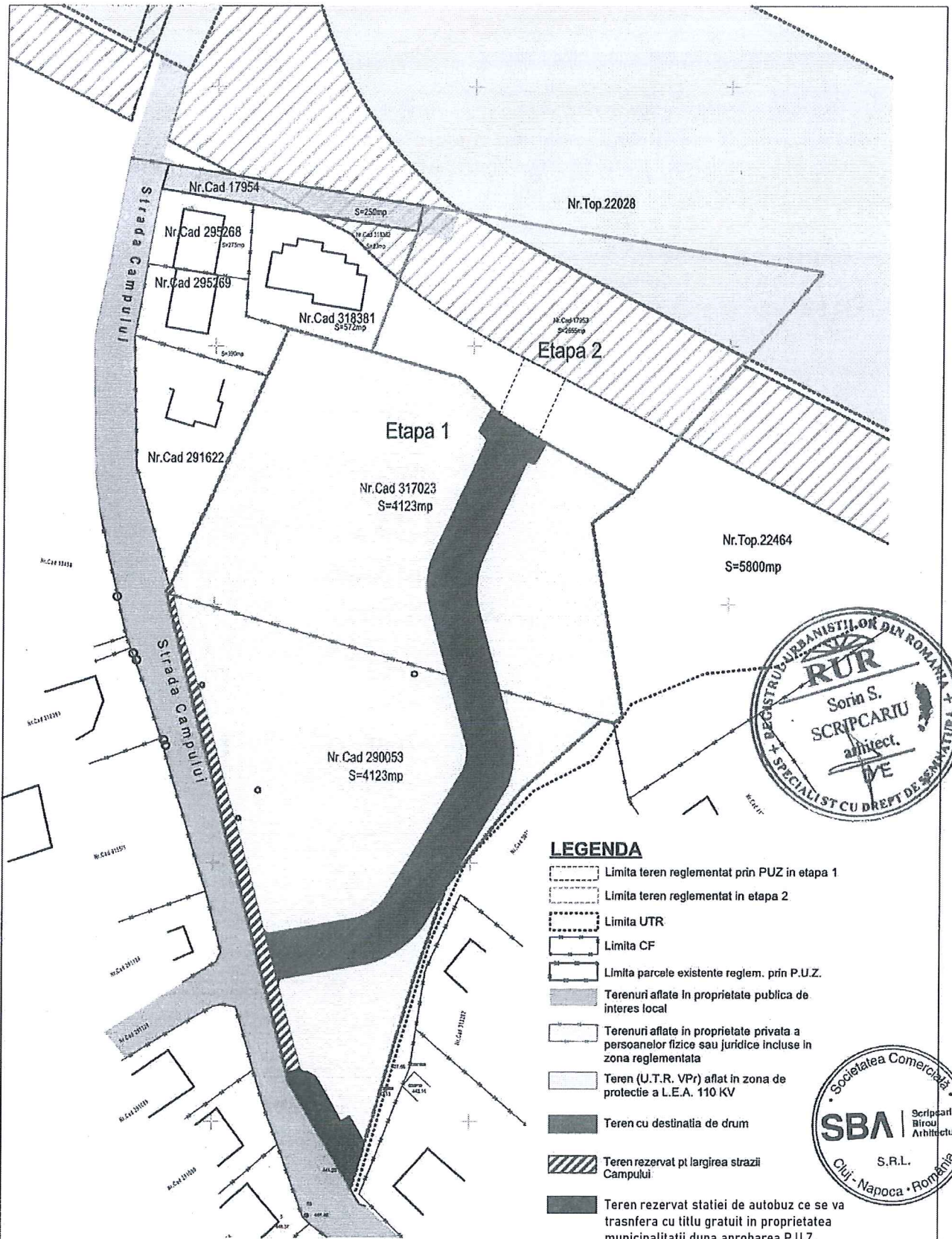
2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

- Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:
- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.
- Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobile: suprafata de teren necesara regularizarii str. Campului la profil de 12m (6.0m din ax drum existent), va fi dezmembrata din parcela initiala, inscrista in C.F. cu titlul de 'drum' si apoi trecut cu titlu gratuit in proprietatea municipalitatii
- Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobile: suprafata de teren destinata alveolei statiei de autobuz si terenul rezervat statiei de autobuz propriu zise , vor fi dezmembrate din parcela initiala, inscriste in C.F. cu titlul de 'drum' si apoi trecute cu titlu gratuit in proprietatea municipalitatii
- Conform Avizului Serviciului Siguranța Circlăției nr. 912491/446/2022, prin grija și cheltuiala investitorului, se va întocmi proiectul de specialitate necesar pentru obținerea Autorizației de Construire și execuția lucrărilor de: amenajare și asfaltare a străzii „A”, a lărgirii străzii Câmpului și a alveolei, semnalizare rutieră orizontală și verticală, pentru realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. Proiectul întocmit va respecta NP 051/2012, se vor asigura prin planurile propuse care să aibă viza de verificator de proiecte în categoria A4 B2 și D, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției rutiere. Aceste lucrări se vor realiza anterior emiterii Autorizației de Construire a imobilelor propuse , respectiv, a primului imobil.
- Strada 'A' propusa prin P.U.Z. i se va asigura profilul de 9,0m din care 6.0m parte carosabila, respectiv locul de intoarcere, aceasta se va aduce la aceeasi imbracaminte rutiera ca si strada Campului, anterior emiterii autorizatiei de construire pentru imobilele propuse prin P.U.Z.
- Intocmirea documentatiilor in vederea emiterii Autorizatiei de Construire pentru imobilele propuse prin P.U.Z.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHITECT SEF,
DANIEL POP

	arh. SORIN SCRIPCARIU Str. Calea Molilor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261 CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012		ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII nr. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE		FAZA P.U.Z.
	Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. CAMPULUI, FN jud. Cluj Investitor: S.C. M & O GENERAL CONSTRUCT S.R.L.		Nr.Proiect 302/17		
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu		SC.	PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	
VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu		1:1000		
DESENAT	Arh. Razvan Coca		15-Feb-23		
				A.06	