

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

LOFTARHITECTURA SRL
Str. Georges Clemenceau nr. 6a
email: contact@loft.archi

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „PUZ DE URBANIZARE str. Eugen Ionesco – str. Carierei” CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE SI SPATIU SERVICII LA PARTER

Strada Eugen Ionesco nr. 102-104 (fost 113), mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

UTR Liu*

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu locuințe semicolective cu maxim doua unitati locative si spatiu de servicii la parter, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuințe semicolective (familiale-cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine) si spatiu de servicii la parter.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- 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

loft

LOFTARHITECTURA SRL
Str. Georges Clemenceau nr. 6a
email: contact@loft.archi

partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZARI 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 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are front la str. Eugen Ionesco și $S_{min} = 870$ mp

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament: minim 5m (fata de strada Carierei și strada Eugen Ionesco);

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limita laterala (sudica): minim 3m;

Retragerea fata de limita posterioara: cladirile se vor retrage cu o distanta minima de egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6m;

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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 6 m.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Eugen Ionesco.

Se vor asigura 3 accesuri pietonale (unul pentru spațiul de servicii și câte unul pentru fiecare unitate locativa) și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

două locuri de parcare.

Logo

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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 (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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment

(grădina de fațadă), 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire cu excepția aleii de acces auto în parcare subterană.

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 2,2 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.

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.)

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9

UTR S_va*

Spații verzi-scuari, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv. Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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.

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.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se va realiza conform plansei Plan reglementari.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere fata de aliniament: minim 3m;

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: minim 3m;

7. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor prevedea spatii de acces pentru public in afara zonei verzi, ce vor cuprinde spatii de parcare, platforme dalate etc. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deseurilor si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

9. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m, regimul de inaltime poate sa fie (D)+P sau (S)+P.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

12. 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.

13. ÎMPREJMUIRI

Spațiul verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, nu va fi împrejmuit.

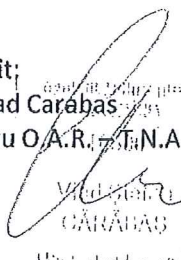
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

POT maxim = 5 %

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

CUT maxim = 0,01

Intocmit:
Arh. Vlad Carabas
Membru O.A.R. nr. T.N.A. 10500


VLAD CARABAS

Coordonator urbanism:
Mioara Ciorobarca
Membru R.U.R.



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

Data:
Decembrie 2022

ARE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

PLAN URBANISTIC ZONAL str. Eugen Ionesco

Stampile



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

[Handwritten signature]

S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.

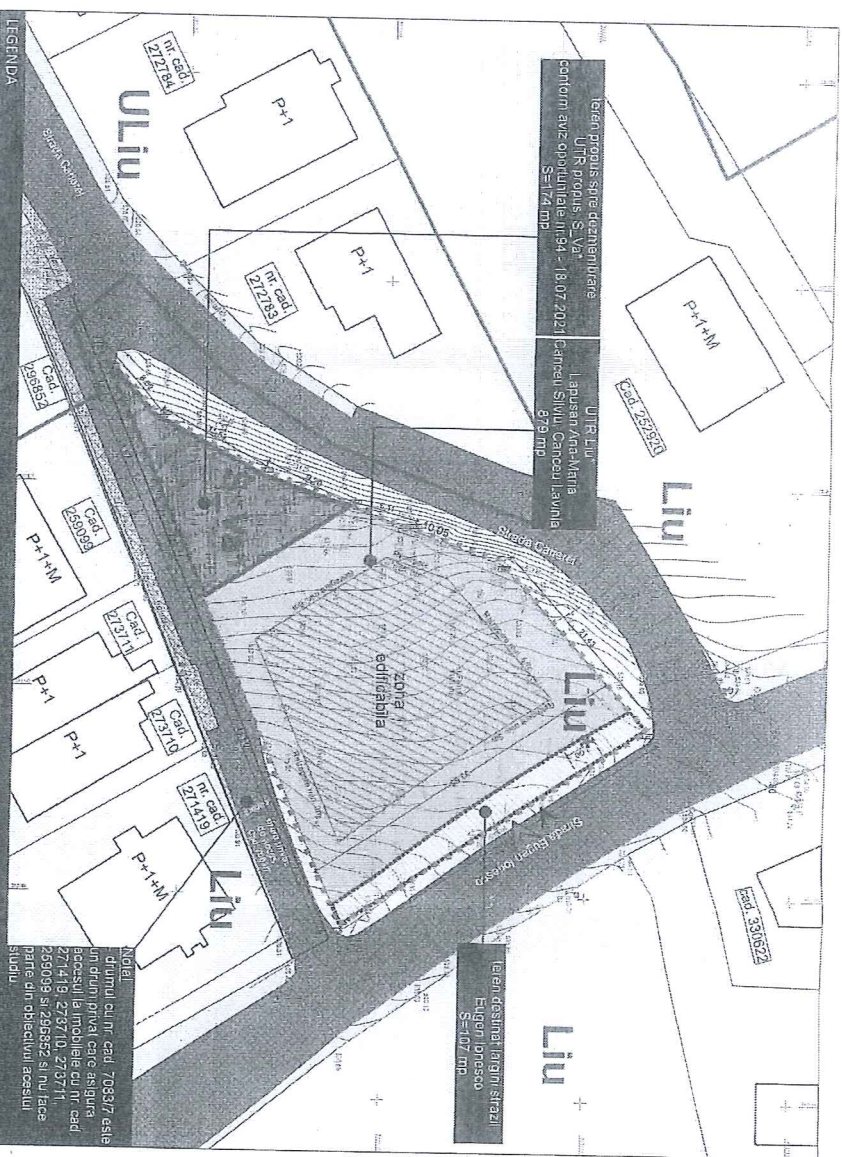
str. Georges Clemenceau, nr. 8A, mun. Cluj-Napoca

Contact +40744368087 viad.carabas@loft.archi

Beneficiar LAPUSAN ANA-MARIA, CANCEU SILVIU, CANCEU LAVINIA

Denumire proiect

P.U.Z. - de urbanizare, str. Eugen Ionesco - str. Cartierei



LEGENDA

parcelsa studiata	zona edificabila	limita UTR	teren dezmembrat UTR S. Va conf. aviz oportunitate nr. 90 din 19.07.2021	retragere minima
suprafata de teren destinat largii str. E. Ionesco	Imobile existente	acces pietonal	acces auto	circulatii auto
				circulatii pietonale

Parametri	existent	propus	circulatii auto	circulatii pietonale
Sparceala studiata	UTR_Uliu 1160mp	UTR_Liu* UTR_S_Va		
Steren destinat largirii str. E. Ionesco	0 mp	107 mp	9.3%	35.71%
UTR S_Va# Steren cedat	0 mp	174 mp	15.0%	41.47%
POT	0%	Max. 5%		19.967
CUT	0	Max. 0.1		8.886
UTR Liu#		879 mp	75.7%	11.523
POT	0%	Max. 35%		9.203
CUT	0	Max. 0.9		6.112
				10.060
				21.909

Nr. Pat.	Coordonate pdt. de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D((i+1))
1	583026.145	392143.769	3.5718
2	582986.212	392163.257	4.1476
3	582979.581	392125.281	19.967
4	582971.512	392106.997	8.886
5	582977.360	392113.688	11.523
6	582987.577	392119.017	9.203
7	582996.263	392122.058	6.112
8	583001.910	392124.397	10.060
9	583011.483	392127.489	21.909

S((1))=1160.17mp P=164.855m

Adresa obiectivului str. Eugen Ionesco, nr. 102-104, Cluj-Napoca

Faza proiect P.U.Z.

Nr. proiect 07/2020

Coordonator R.U.R. Arh. Mioara CIOROBATCA

Șef Proiect Arh. Viad CARABAS

Proiectat Arh. Viad CARABAS

Arh. Iulian-Andrei TALANCA

Arh. Dragos CIOROBATCA

Arh. Andra PRESURA

Arh. Iulian-Andrei TALANCA

Arh. Andra PRESURA

Data 30.09.2020

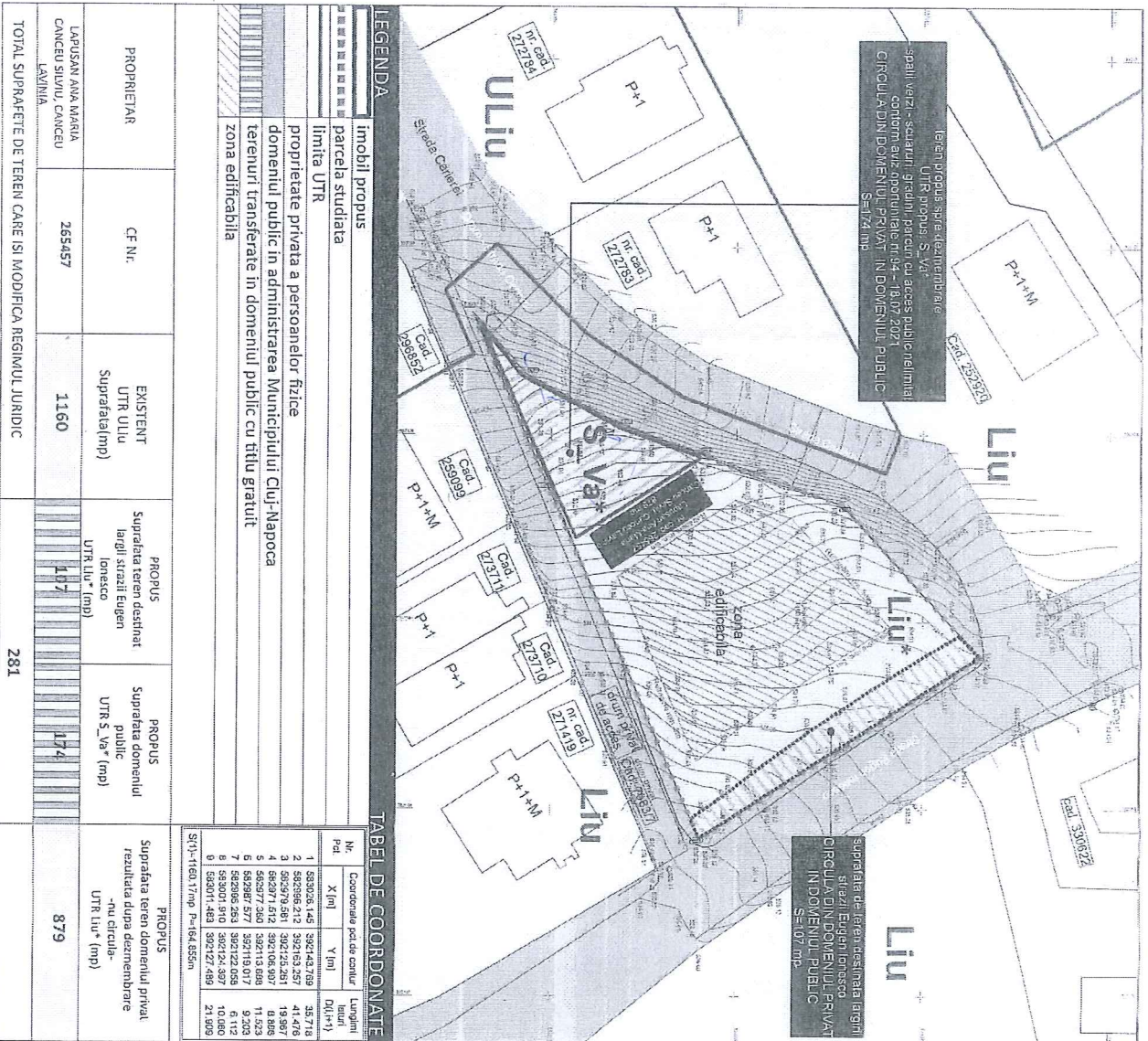
Scara

Nr. planșa

A.04

Reglementari urbanistice - Zonificare

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Eugen Ionesco

Stampile



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

S. C. IOFTARHITECTURA S.R.L.
Elaborator
str. Georges Clemenceau, nr. 6A, mun. Cluj-Napoca
Adresa
+40744368087 viad.carabas@ioft.archi
Contact
Beneficiar LAPUSAN ANA-MARIA, CANCEU SILVIU, CANCEU LAVINIA

Denumire proiect: P.U.Z. - de urbanizare, str. Eugen Ionesco - str. Carierei

Adresa obiectivului: str. Eugen Ionesco, nr. 102-104, Cluj-Napoca
Faza proiect: P.U.Z.

Nr. proiect: 07/2020

Coordonator R.U.R.: Arh. Miocara CIOROBATCA

Sef Proiect: Arh. Viad CARABAS

Proiectat: Arh. Viad CARABAS

Arh. Iulian-Andrei TALANCA

Arh. Dragos CIOROBATCA

Arh. Andra PRESURA

Desenat: Arh. Iulian-Andrei TALANCA

Arh. Andra PRESURA

Data: 30.09.2020

Scara: 1:500

Nr. planșă: A.05

Proprietatea asupra terenurilor