

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



1.

Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

2.

Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.1

Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 86 din 12.07.2021.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzone verzi.

3.2

Zonificare funcțională

Parcela studiată află în proprietatea beneficiarului se încadrează în UTR Aapp, iar după aplicarea procesului de urbanizare se vor respecta prevederile menționate în **avizul nr. 50 din 21.03.2023**. Conform acestuia, și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Aapp. Pe parcela ce face obiectul P.U.Z. sunt admise 4 corpuri (clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

Zone și subzone propuse:

Aapp* - Zonă de agrement pentru public



4.1

U.T.R. Aapp

Zonă de agrement pentru public / privat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

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.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pe parcela ce face obiectul P.U.Z. sunt admise **4 corpuri (cladiri) de cazare turistica cu dotari conexe.**

(a) alimentație publică;

ELABORARE PLANURILOR DE ZONARE ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 36/2006 MODIFICATA SI
ACTUALIZATA
SUAZ/10/04/2018



- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază – agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această 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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

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

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage cu cel puțin **9 m** de la limita laterala nordica de proprietate, respectiv cu cel puțin **3 m** de la limita laterala sudica.

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 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului 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, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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 domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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 aliniament (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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale – lemn, piatră – pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

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)

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

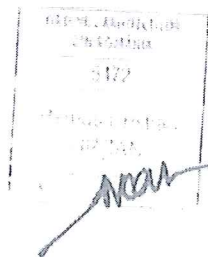
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

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.

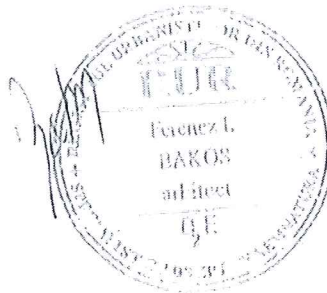
Intocmit
arh. Diugan Gloria



Sef. Proiect
arh. Cristian Urcan

SOM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 5143006 N 3172/04/2013

Coordonator specialitate
arh. urb. Ferencz Bakos



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2023
CUPRINDE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. /2024

Suprafața de teren studiată prin P.U.Z.	4282,00	100,00	4282
Suprafața de teren în proprietatea BENEFICIARILOR	4282,00	100,00	4282,00
Suprafața de teren PUBLIC	0,00	0,00	0,00
Suprafața construită	0,00	0,00	427,43
Suprafața construită desfasurata	0,00	0,00	1050,86
Suprafața spații verzi	4282,00	100,00	2604,92
Suprafața circulații auto + pietonale	0,00	0,00	1250
P.C.T.	0,00%		9,98%
C.U.T.	0		0,25

S-a considerat ca zonă reglementată suprafața de teren aferentă UTR
Așez. ului în proprietatea beneficiarului.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarului 4282,00 mp
S teren zona reglementată 4282,00 mp 100,00%
S teren sa se va desfalca pentru servitute de utilitate publică 0,00 mp 0,00%
S teren aferentă zonei 4282,00 mp 100,00%
Ulu

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

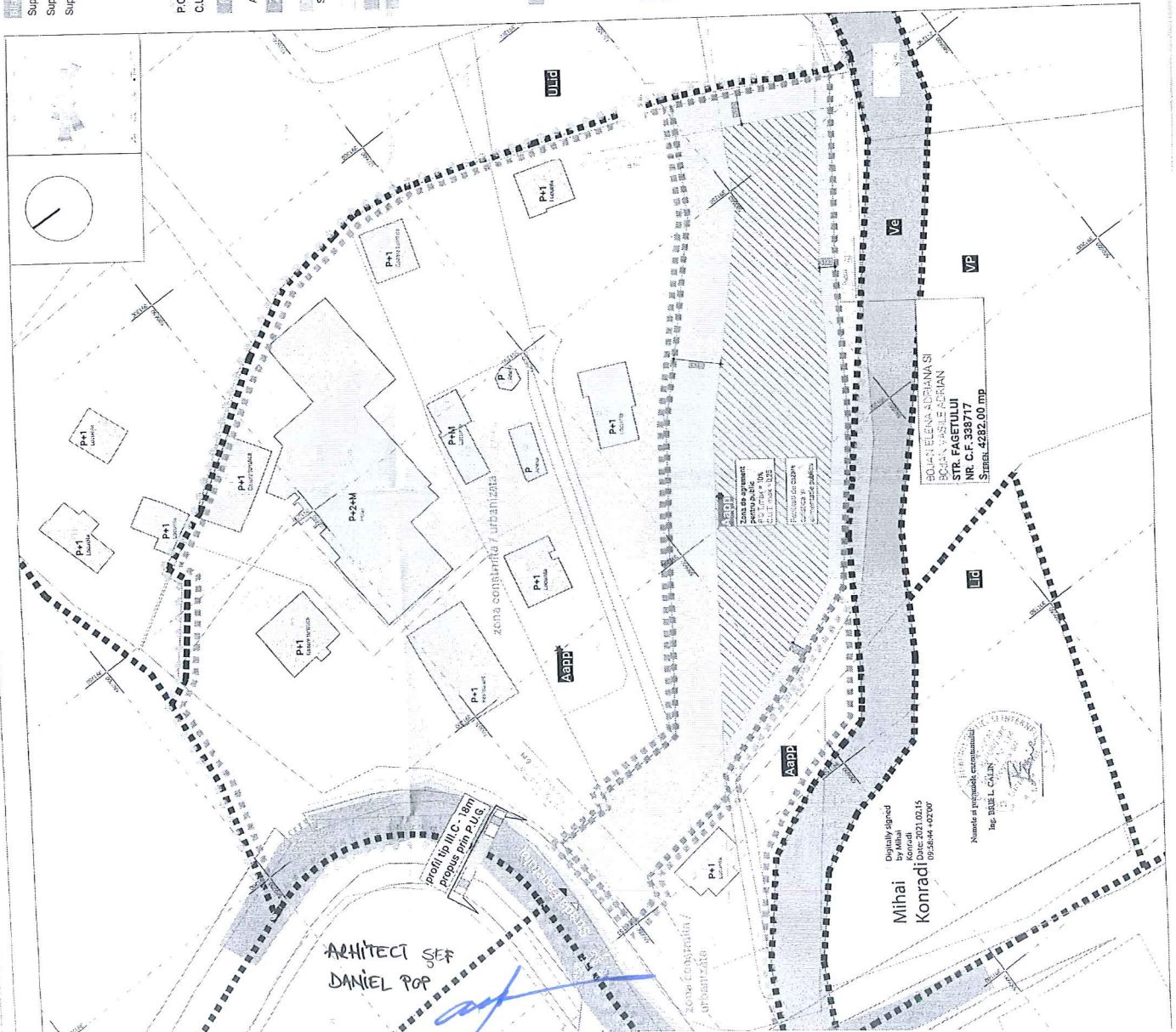
Suprafața de referință pentru calculul spațiilor verzi pe sol maturați este cea toată efectiv rămasă în proiectare după aplicarea tuturor măsurilor de diminuare suprafeței de construcție și a suprafeței servitutei de utilitate publică.
S suprafața reglementată - S suprafața de construcție
= 4282,00 mp - 0,00 mp
= 4282,00 mp

Indicii urbanistici propuși (POT/CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregii ansamblu propriu, anambric, compus din zone cu funcțiuni de agrement pentru public.
Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici (POT/CUT) teren public: Așez - zonă cu de reglement pentru public este suprafața de teren public.
nr. CF 338717 § 4326/12
1. BOJAN ELENA ADRIANA
BOJAN VASILE ADRIAN

stare stabilă
Infrastructura nu există pe terenul care a servit ca suprafață de referință pentru calculul indicilor urbanistici.
stare frontală generală
nu există delimitări de funcționare a parterului și a etajului parterului în fața și în spatele ocupării terenului
CUT Așez
Agrement pentru public
Regim de înălțime (S)P+1-R+M, D+P+M
H maximă înălțime 9 m
H minimă înălțime 1,2 m

1. BOJAN ELENA ADRIANA
BOJAN VASILE ADRIAN
nr. CF 338717 § 4323 mp
S teren zona reglementată 4282 mp 100,00%
S teren sa se va desfalca pentru servitute de utilitate publică 0,00 mp 0,00%
S teren PUBLIC 0,00 mp 0,00%
S teren studiat pentru reglementare 4282 mp 100,00%
S servitute în proprietatea BENEFICIARILOR 4282 mp 100,00%
S teren PUBLIC 0,00 mp 0,00%

Necesitate de agrement:
Necesitate de parcuri este asigurată prin terenul de agrement.
Atunci când se proiectează funcțiuni diferite în interiorul parcelei, este necesar să se proiecteze și să se determine prin numărarea numărului de parcele necesare funcțiilor în proiectare.
Pentru funcționarea autovehiculelor sau organizat turistic la zonă pe terenul de agrement este necesar să se proiecteze și să se determine numărul de parcele necesare pentru alimentare publică - 2 locuri de parcare necesare
Total: 8 locuri parcare necesare / Propus: - 8 locuri de parcare
Locuri de parcare pentru turism / Propus: - 20 locuri



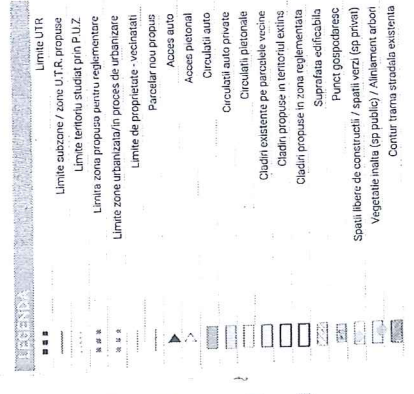
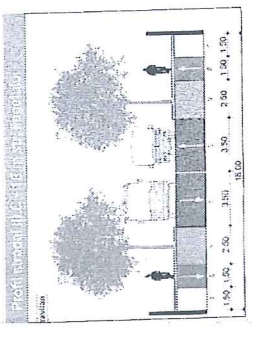
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Mihai Konrad
Digitally signed by Mihai Konrad
DN: cn=Mihai Konrad, o=RO, ou=RO, email=m.konrad@proiectant.ro



SF. PROIECT
an. Ovidiu URJAN
PROIECT
an. Ovidiu-Robert COJAN
an. Ovidiu DIACON
Coordonator tehnic
an. Vasile FENECHIU
ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL CONE. LEGER NR. 350/2016
MODIFICATA SI ACTUALIZATA
AURESA AMPASAMENT
Str. Fagetei nr. 33 B parterului Loc
Nasosului Cluj, Romania
CLIENT
BOJAN Elena - Adriana
BOJAN Vasile - Adrian
ARESA CLIENT
Str. Fagetei nr. 33 com. Fagetei, jud. Cluj
ROMANIA
SOMAX 189 23.05.2023

PLANUL DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ
P.U.Z.
1.03



UTR. Așez