

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

sc bogart construct srl
Cluj-Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 36, Cluj-Napoca
Tel. / Fax: - 0254-522 782, 0254-562 782, 0723 302814
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro
J12/0927/1099; RO 11953916; Banca: BCR Ersta Cluj



Designing the future

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L/c_b* - locuinte colective mici

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.

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 cu acces public, conform *Anexei 1* la PUG, 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 prevederilor 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.

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* la PUG, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la strada;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 22 m;
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu minim 4.50 m fata de aliniament. In cazul Parceleii P1 - parcela de colt - retragerea de min. 4.50 se va realiza atat de la latura nord, cat si de la vest.

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

Regim de construire deschis.

Retragerea fata de limitele laterale pentru parcela P1:

- Min. $H/2$, dar nu mai puțin de 4,50 m fata de limita estica;
- Min. 6 m fata de limita sudica.

Retragerea fata de limitele laterale pentru parcela P2 - min. $H/2$, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate a nivelurilor subterane sau a cailor de acces comune. Este permisa construirea nivelurilor subterane, in afara retragerilor minime impuse.

Este permisa depasirea retragerilor laterale, posterioare si fata de alinierea propusa, cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.

Distanța de la cladirile propuse pe parcelele P1 si P2 la imobilul de locuinte colective de pe str. Marisel nr. 3 va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor propuse.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este interzis accesul sau staționarea / parcare a autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

Accesele pe parcelele propuse se va asigura din str. Marisel. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5,50 m. Este permisa cuplarea accesului auto între cele doua parcele propuse si, astfel asigurarea unui acces comun in nivelurile supraterane de parcare.

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. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje; parter, etaj și mansarda). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, 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 fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

efes

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 EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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 câte un punct de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții de tip îngropat, cu acționare hidraulică. Amplasarea se va face în interiorul parcelei, cu accesibilitate din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). 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.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora (Artar Acer platanoides Crimson Kingu, Tei Tilia cordata Greenspire, Ulm Ulmus hollandica Wredei sau Platanus x hybrida). Se vor evita speciile de arbori care pot să producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru utilizatorii spațiilor verzi și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat.

Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm, măsurată la 1.00m de la colet. Se vor planta minim doi arbori maturi/parcela.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sau prin împrejurime, însă nu este obligatorie realizarea împrejuririi spre spațiul public. Oricare dintre cele două variante se va alege, ambele parcele se vor trata unitar.

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

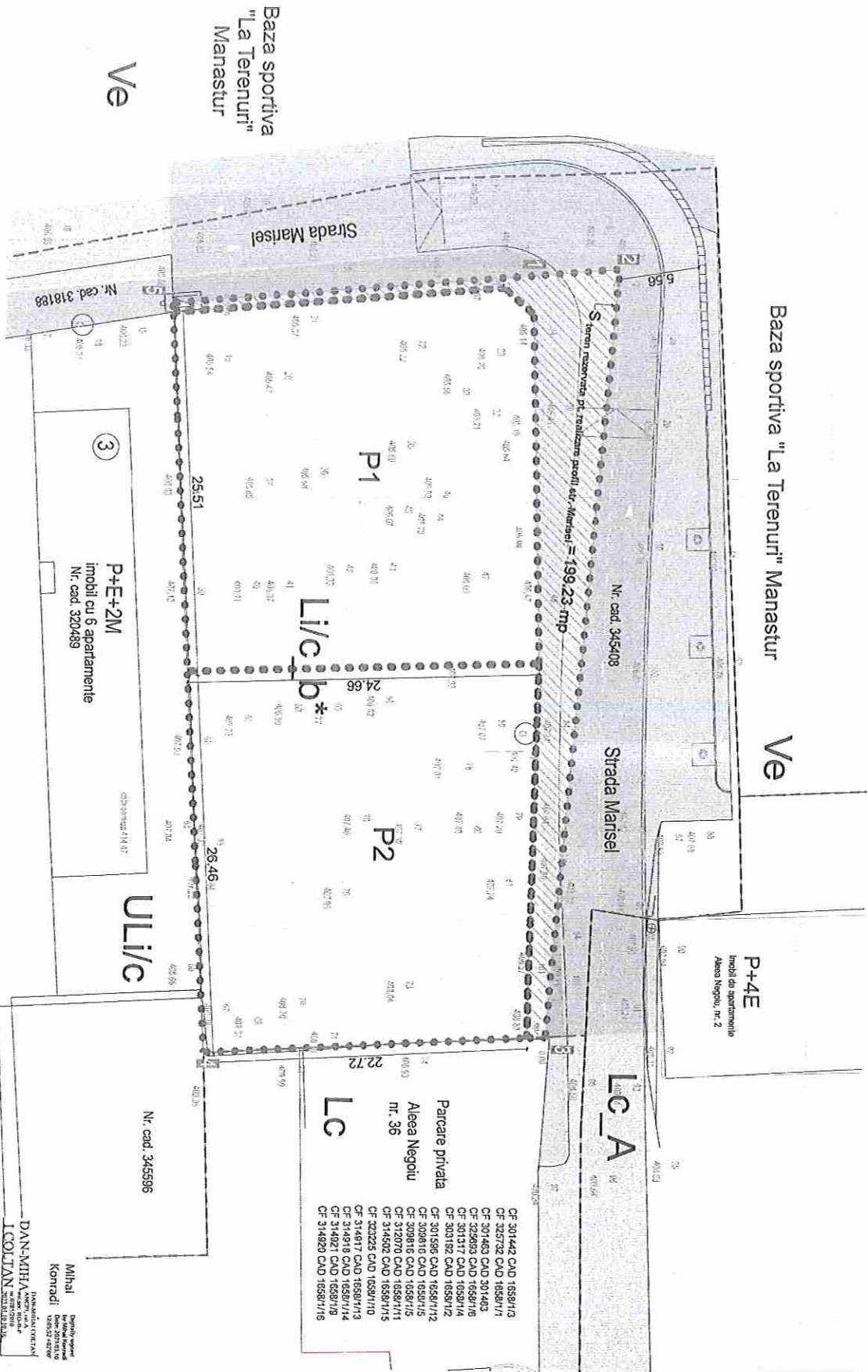
CUT maxim = 0,9 ADC/mp

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



- Legenda:**
- Limita UTR
 - Limita teren rogniment - parcelar propus
 - Limita vecinatal
 - Teren proprietate publica
 - Teren proprietate privata
 - Teren rezervat pt. realizarea profilului etc. Altimetri = 199.23 mp
 - Teren proprietate privata - nu se modifica situatia juridica
 - se va face in cartea functionii cu hali de drum
 - se va face cu plusa gratuita primarilor înainte de inceperea lucrarilor

Tabel de coordonate:

Nr. cad. zona: 20094

Nr.	Coordonata pe latitudine	Coordonata pe longitudine	Suprafata
Nr.	X [m]	Y [m]	[m ²]
1	564011.627	287792.223	8.124
2	564017.670	287796.210	8.848
3	564023.503	287819.951	13.278

Schema: 102.Damp P=113.310m

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



- Parcare privata**
Aleea Negoiu nr. 36
- LC**
- CF 3011442 CAD 1658/1/3
 - CF 325732 CAD 1658/1/1
 - CF 301463 CAD 3014/63
 - CF 325685 CAD 1658/1/6
 - CF 301317 CAD 1658/1/4
 - CF 300182 CAD 1658/1/2
 - CF 301585 CAD 1658/1/2
 - CF 300815 CAD 1658/1/5
 - CF 300815 CAD 1658/1/1
 - CF 312070 CAD 1658/1/1
 - CF 314502 CAD 1658/1/5
 - CF 323225 CAD 1658/1/10
 - CF 314817 CAD 1658/1/3
 - CF 314818 CAD 1658/1/4
 - CF 314821 CAD 1658/1/8
 - CF 314820 CAD 1658/1/16

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. PRODOT CONSTRUCT S.R.L.

Responsabil tehnic

Def. proiect: **an. Mihaela PETRINA**

Proiectat: **an. Mihaela PETRINA**

Domeniul: **an. Iulia CUREU**

Obiectivul: **P.U.Z. - construire imobile de locuinte colective mici**

Adresa: **nr. Mircea / FN. Cui-Hirsova, Jud. Cluj**

Denumire/autor: **Pogaru Horra**

Pogaru Danulestoc

Nr. proiect: **5/2022**

Faza: **P.U.Z.**

Denumire planșă: **Proprietatea asupra terenurilor**

Scara: **1:200**

Data: **11/2023**

Tip planșă: **AP.P.U.Z.05**

DAN-MIHA
I COLTAN

Baza sportiva
"La Terenuri"
Manastur

Ve

Baza sportiva "La Terenuri" Manastur

Ve

P+4E
Imobil de apartamente
Aleea Negoiu, nr. 2

Strada Marsel

LC_A

Nr. cad. 345408

Strada Marsel

Baza sportiva
"La Terenuri"
Manastur

Ve

P+E+2M
Imobil cu 6 apartamente
Nr. cad. 320489

ULIc

Nr. cad. 345586

3

P1

L/c/b

P2

LC

22.72

25.61

26.46

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72

22.72