

BENEFICIAR:

MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRII DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

SIMBOL:	FAZA:
P 29 /2022	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
01.2024	Arh.
SCARA:	NR. PLANSA
1:5000	U01.1

PLANSA:

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

PROIECTANT:

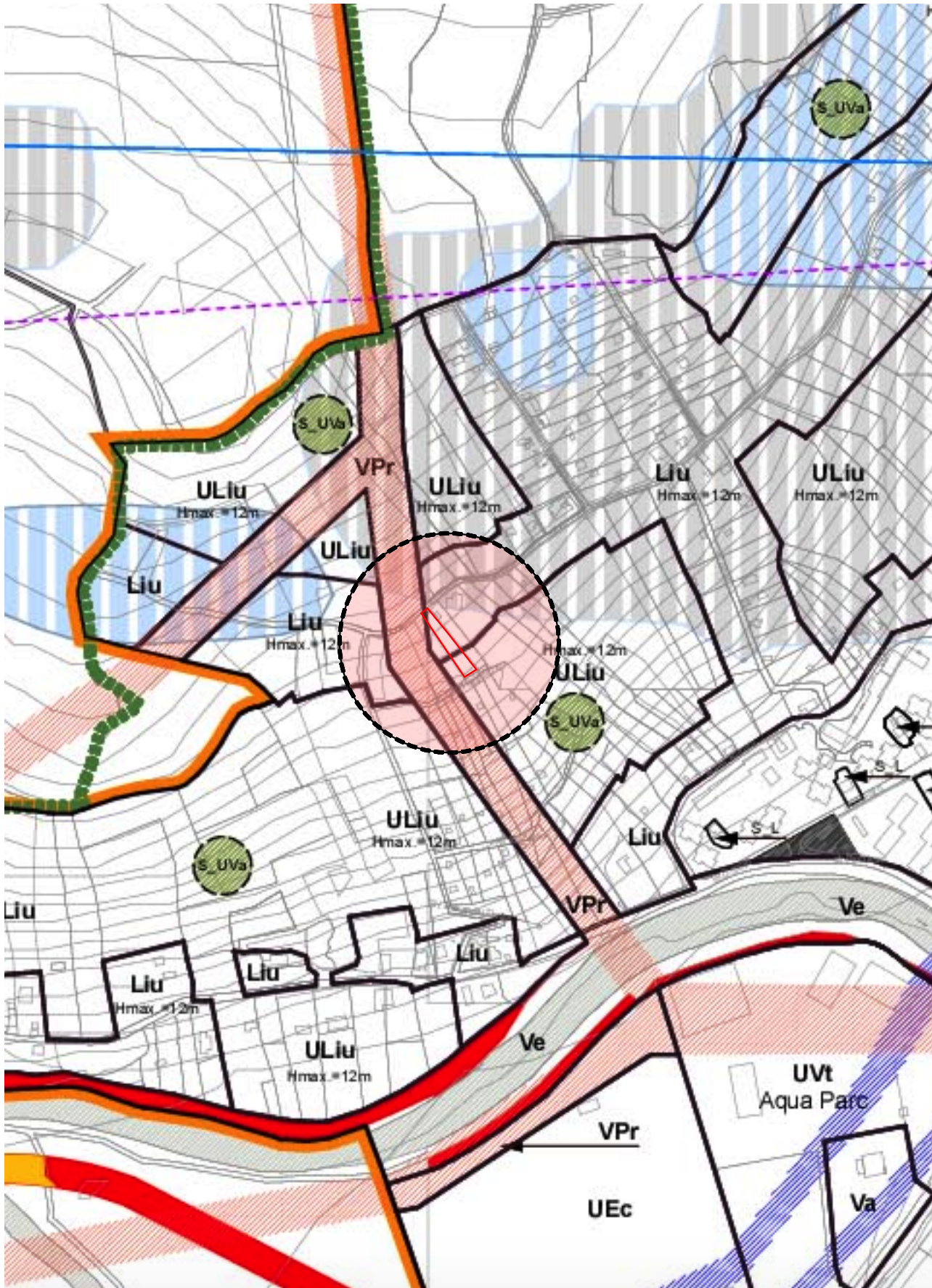
S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.com
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :

ARHITECTURA

Arh. Nicolae STEFANUTI





 Zona studiata



UTR=ULiu-partial

Destinația zonei: Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcal de l urban
CARACTERUL ZONEI:
 Caracterul actual
 Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fâneațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului
 Caracterul propus
 Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - zolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat a aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației terenului agricol sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică:
 (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
 (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
 (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațiilor-funcționale, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, repararea terenurilor, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
 Repararea terenurilor cuprinde următorii pași:
 - constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul înținerii și derulării acțiunii de reparare (opțional);
 - reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
 - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
 - remodelarea parcalului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conform prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama strădăie majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc). În scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.
 (4) aprobarea PUZ;
 (5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea complet edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca etapă în procesul de urbanizare prin PUZ - rețel rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestuinea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
 (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
 (7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
 (8) întabularea noii structuri parcalului, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
 Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa - Subzona verde - scuar, grădini, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve, S_Uis - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
 Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uis. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tip: S_UET - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UET Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcele - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la strădăie de lungime mai mare de 15 m:
 (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirea se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimii calcanului existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirea se va retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
 (b) în cazul în care pe limitele laterale da proprietate nu există calcane, clădirea se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
 Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcele - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la strădăie de lungime mai mare de 15 m:
 (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirea se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimii calcanului existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirea se va retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
 (b) în cazul în care pe limitele laterale da proprietate nu există calcane, clădirea se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
 Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcele - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limit în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru toate situațiile:
 (a) clădirea se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
 (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,80 m.
 (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.
 (d) clădirea construită de pe parcele în înțeles urban se vor amplasa în fața calcanelor aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru unelte de grădini etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

UTILITARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriul prin PUZ de urbanizare.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în par se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate localităv pe nivel și un număr de maximum patru niveluri. Instalațiile 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 prezentul regulament, 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcală în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanizare, prestate de proprietar/ocupanți, cu următoarele condiții:
 (a) să se desfășoare în parcală 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 partea dinspre strădăie, 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

Art. 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.

staționare în lung, trăsare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția și străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
 Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.
 Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
 Terenul lucrării de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
 Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
 Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 (a) să aibă front la strădăie
 (b) lungimea frontului la strădăie să fie mai mare sau egală cu 12 m
 (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la strădăie
 (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
 (e) să aibă formă regulată
 Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
 În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.
 Se admite operajuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există aliniere unitare (acestea retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele adiacente și învecinate pe aceeași front cu parcală în cauză), clădirea se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirea alăturată.
 În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
 Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la strădăie de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:
 (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirea se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimii calcanului existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirea se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
 (b) în cazul în care pe limitele laterale da proprietate nu există calcane, clădirea se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcele - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la strădăie de lungime mai mare de 15 m:
 (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirea se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimii calcanului existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirea se va retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
 (b) în cazul în care pe limitele laterale da proprietate nu există calcane, clădirea se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcele - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limit în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru toate situațiile:
 (a) clădirea se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
 (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,80 m.
 (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.
 (d) clădirea construită de pe parcele în înțeles urban se vor amplasa în fața calcanelor aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru unelte de grădini etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCALĂ

Distanță minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcală va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic. În punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
 În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcală se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea înălțimea de maximum 3 m.
 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.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
 Necesarul de parcaje:
 Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în caz în care ocupanți 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 (servicii de proximitate):
 (a) minimum două locuri de parcare
 Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolați parțiale, extinderi, mansardări, adănoare de noi corpuri de clădire etc) suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
 Pe fașia de teren cuprinsă între strădăie / spațiu public și clădirea retrasă de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafața 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.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un scocul 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 împrejmuirii va fi de 2,2 m. Împrejmuirea 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.
 Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcală.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
 POT maxim = 35%
 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
 POT maxim = 25%
 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 parcală, în înțeles urbanistic.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILITARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
 CUT maxim = 0,9
 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
 CUT maxim = 0,5
 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 parcală, în înțeles urbanistic. În cazul mansardării, suprafața nivelului (SN) mansardat va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

BENEFICIAR:

MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

SIMBOL:	FAZA:
P 29 /2022	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
01.2024	Arh.
SCARA:	NR. PLANSA
1:5000	U01.2

PLANSA:

INCADRARE IN PUG

PROIECTANT:

S.C. MADE BY S.R.L.
 str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
 Fax: 0264-424924
 e-mail: office@madeby.ro
 web: www.madeby.ro
 Nr. reg: J12/744/1992
 CUI: RO2877305



COLECTIV PROIECTARE :

ARHITECTURA

Arh. Nicolae STEFANUTI

Conform C.U. -

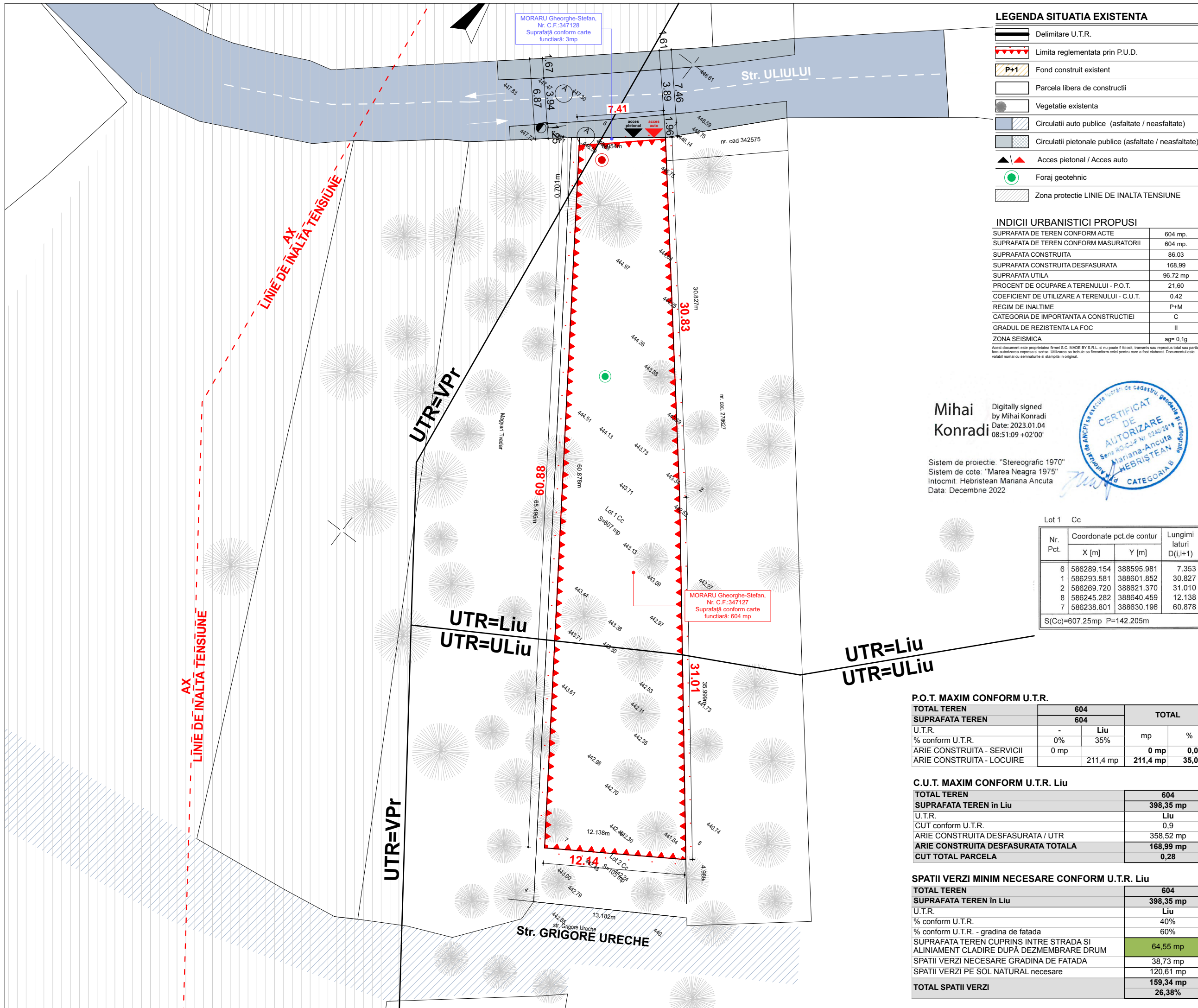
REGIM JURIDIC:
 Imobil situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobilul este proprietatea privată a familiei MORARU Gheorghe-Stefan și - Imobilul nu este grevat de servitute.

REGIM ECONOMIC:
 Folosința actuală: - teren și casa UTR = Lip Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcală periferic.

REGIM TEHNIC:
 UTR = Lip
 St conf. Nr. C.F.: 347127 din acte = 604 mp.
 St conf. Nr. C.F.: 347127 din masuratori = 604 mp
 V existent = - mc
 V propus = - mc
 C.U.V. existent = -

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reproduș total sau parțial fara autorizarea expresa și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampla în original.



MORARU Gheorghe-Stefan,
Nr. C.F. 347128
Suprafata conform carte
funciara: 3mp

MORARU Gheorghe-Stefan,
Nr. C.F. 347127
Suprafata conform carte
funciara: 604 mp

LEGENDA SITUATIA EXISTENTA

- Delimitare U.T.R.
- Limita reglementata prin P.U.D.
- Fond construit existent
- Parcela libera de constructii
- Vegetatie existenta
- Circulatii auto publice (asfaltate / neasfaltate)
- Circulatii pietonale publice (asfaltate / neasfaltate)
- Acces pietonal / Acces auto
- Foraj geotehnic
- Zona protectie LINIE DE INALTA TENSUINE

INDICIJI URBANISTICI PROPUZI

SUPRAFATA DE TEREN CONFORM ACTE	604 mp.
SUPRAFATA DE TEREN CONFORM MASURATORII	604 mp.
SUPRAFATA CONSTRUITA	86.03
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	168,99
SUPRAFATA UTILA	96.72 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.	21,60
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T.	0.42
REGIM DE INALTIME	P+M
CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	C
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	ag= 0,1g

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatarile si stampila in original.

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.01.04
08:51:09 +02'00'



Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"
Intocmit: Hebristean Mariana Ancuta
Data: Decembrie 2022

Lot 1 Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	586289.154	388595.981	7.353
1	586293.581	388601.852	30.827
2	586269.720	388621.370	31.010
8	586245.282	388640.459	12.138
7	586238.801	388630.196	60.878

S(Cc)=607.25mp P=142.205m

P.O.T. MAXIM CONFORM U.T.R.

TOTAL TEREN	604	TOTAL
SUPRAFATA TEREN	604	
U.T.R.	-	Liu
% conform U.T.R.	0%	35%
ARIE CONSTRUITA - SERVICII	0 mp	0 mp
ARIE CONSTRUITA - LOCUIRE	211,4 mp	211,4 mp
		35,00%

C.U.T. MAXIM CONFORM U.T.R. Liu

TOTAL TEREN	604
SUPRAFATA TEREN in Liu	398,35 mp
U.T.R.	Liu
CUT conform U.T.R.	0,9
ARIE CONSTRUITA DESFASURATA / UTR	358,52 mp
ARIE CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	168,99 mp
CUT TOTAL PARCELA	0,28

SPATII VERZI MINIM NECESARE CONFORM U.T.R. Liu

TOTAL TEREN	604
SUPRAFATA TEREN in Liu	398,35 mp
U.T.R.	Liu
% conform U.T.R.	40%
% conform U.T.R. - gradina de fatada	60%
SUPRAFATA TEREN CUPRINS INTRE STRADA SI ALINIAMENT CLADIRE DUPA DEZMEMBRARE DRUM	64,55 mp
SPATII VERZI NECESARE GRADINA DE FATADA	38,73 mp
SPATII VERZI PE SOL NATURAL necesare	120,61 mp
TOTAL SPATII VERZI	159,34 mp
	26,38%

BENEFICIAR:
MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

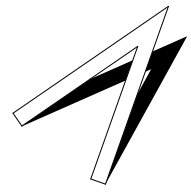
SIMBOL:	FAZA:
P 29 /2022	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
01.2024	Arh.
SCARA:	NR. PLANSA
1:300	U02

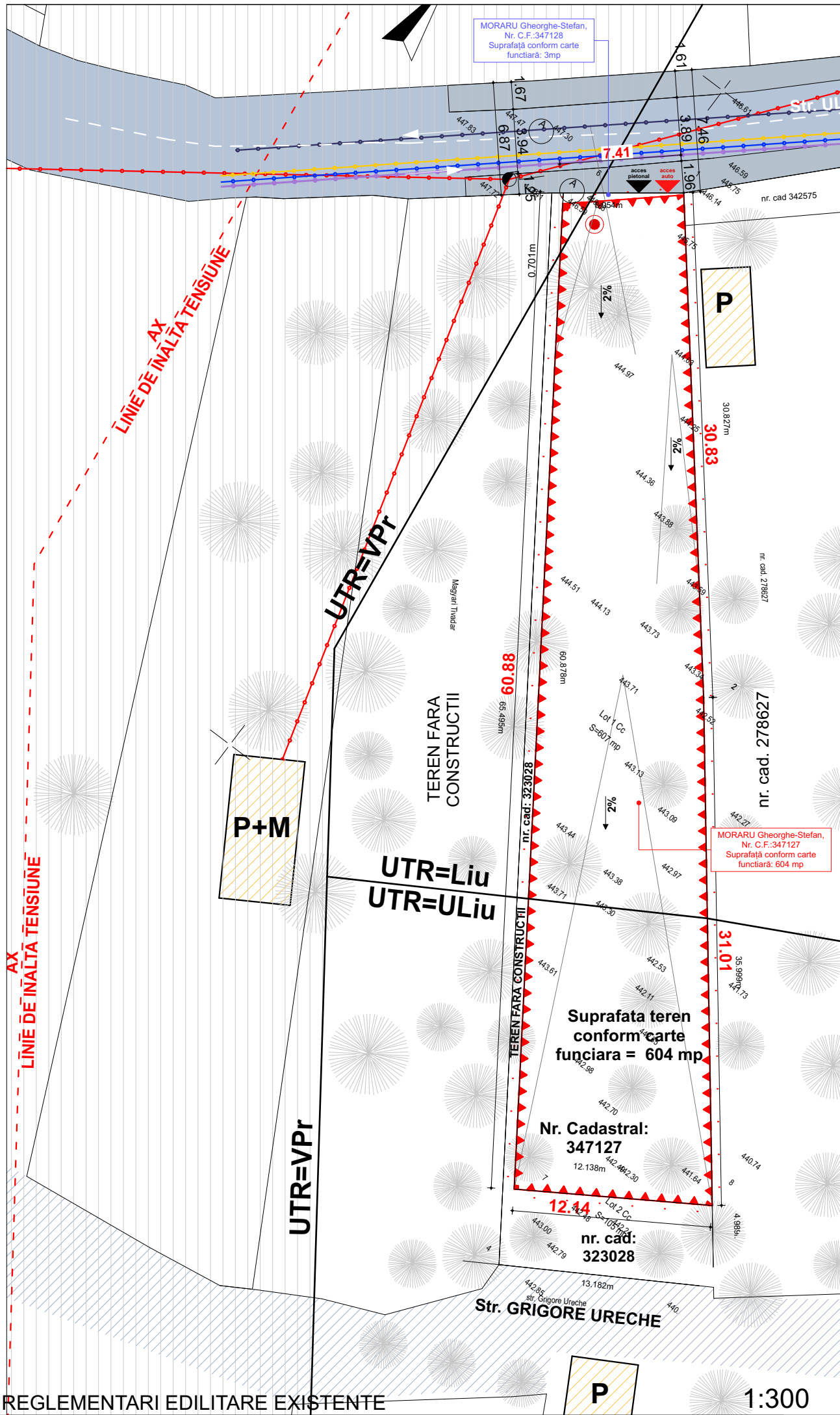
PLANSA:
SITUATIA EXISTENTA

PROIECTANT:
S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.ro
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :
ARHITECTURA
Arh. Nicolai STEFANUTI

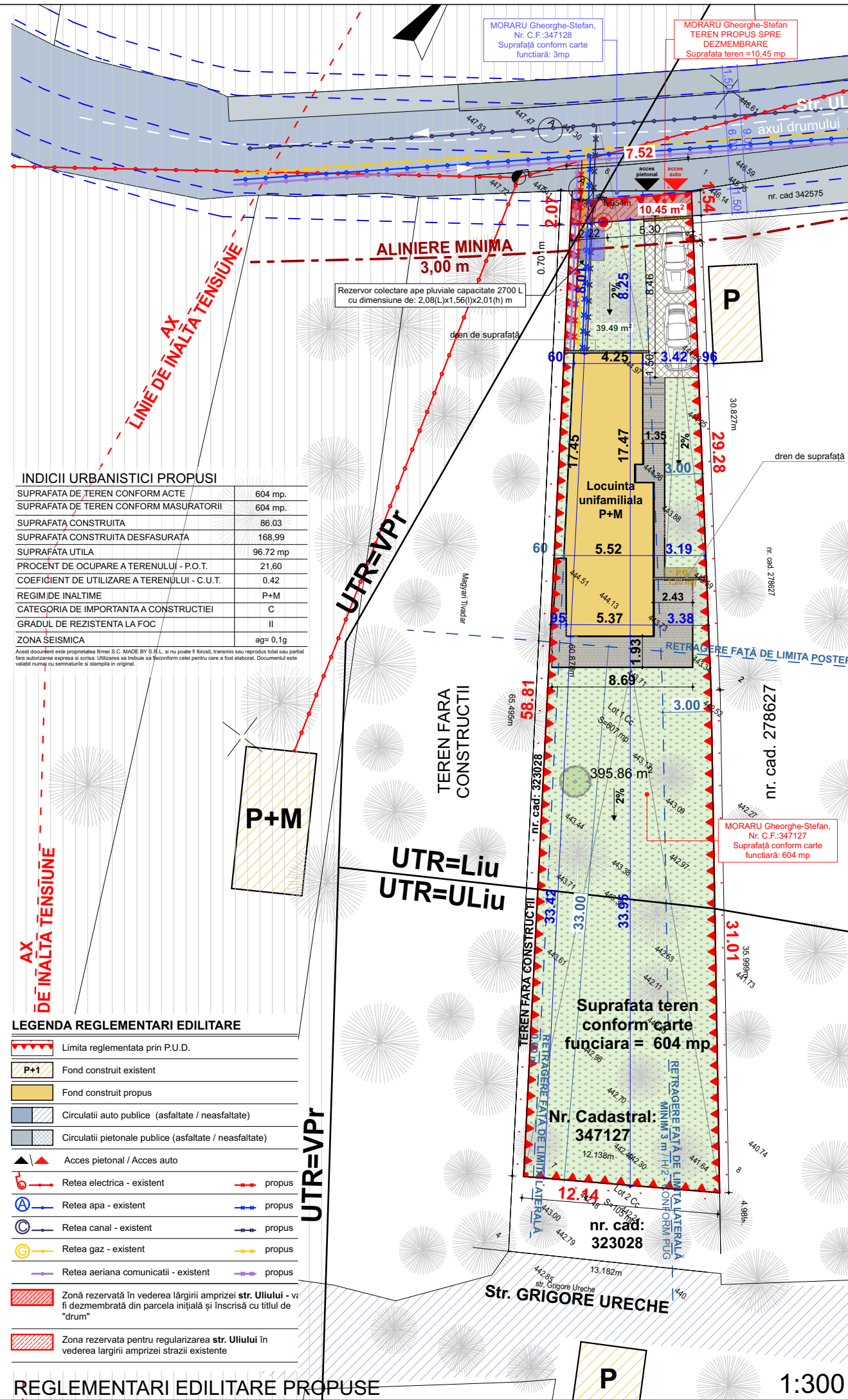
Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatarile si stampila in original.





REGLEMENTARI EDILITARE EXISTENTE

1:300



REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE

1:300

INDICIJI URBANISTICI PROPUȘI

SUPRAFATA DE TEREN CONFORM ACTE	604 mp.
SUPRAFATA DE TEREN CONFORM MASURATORII	604 mp.
SUPRAFATA CONSTRUITA	86.03
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	168.99
SUPRAFATA UTILA	96.72 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.	21.60
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T.	0.42
REGIM DE ÎNALTIME	P+M
CATEGORIA DE ÎMPORTANTA A CONSTRUCȚIEI	C
GRADUL DE REZISTENȚA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	ag= 0.1g

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampla în original.

LEGENDA REGLEMENTARI EDILITARE

- Limita reglementată prin P.U.D.
- Fond construit existent
- Fond construit propus
- Circulații auto publice (asfaltate / neasfaltate)
- Circulații pietonale publice (asfaltate / neasfaltate)
- Acces pietonal / Acces auto
- Rețea electrică - existent
- Rețea electrică - propus
- Rețea apă - existent
- Rețea apă - propus
- Rețea canal - existent
- Rețea canal - propus
- Rețea gaz - existent
- Rețea gaz - propus
- Rețea aeriană comunicații - existent
- Rețea aeriană comunicații - propus
- Zonă rezervată în vederea lărgirii amprizei str. Uliului - ve fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă cu titlul de "drum"
- Zonă rezervată pentru regularizarea str. Uliului în vederea lărgirii amprizei străzii existente

BENEFICIAR:
MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

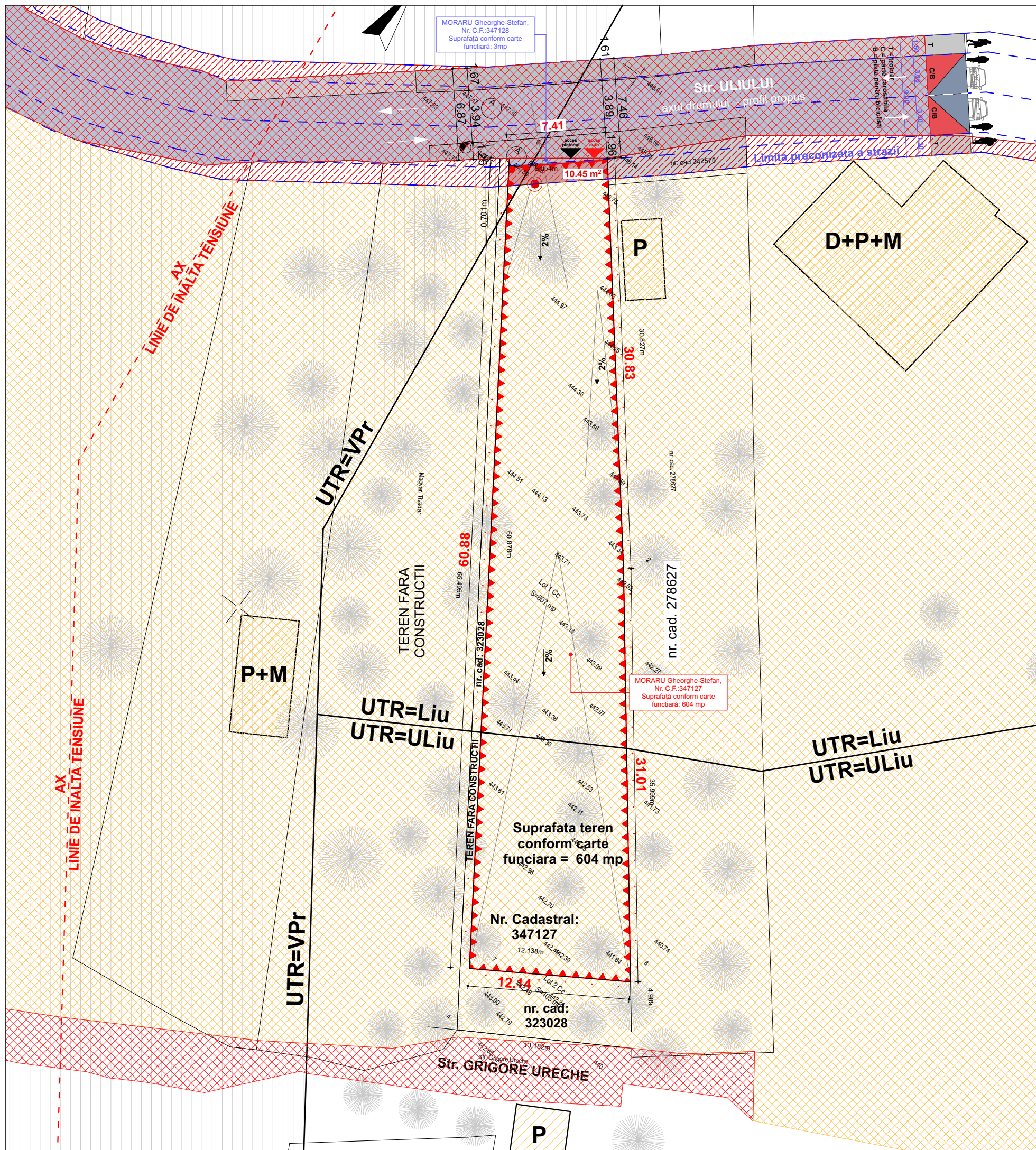
SIMBOL: P 29 /2022	FAZA: P.U.D.
DATA: 01.2024	SPECIALITATEA: Arh.
SCARA: 1:300	NR. PLANSA: U04

PLANSA:
REGLEMENTARI EDILITARE

PROIECTANT:
S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.com
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :
ARHITECTURA
Arh. Nicolai STEFANUTI

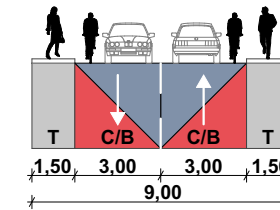
Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampla în original.



Lot 1 Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	586289.154	388595.981	7.353
1	586293.581	388601.852	30.827
2	586269.720	388621.370	31.010
8	586245.282	388640.459	12.138
7	586238.801	388630.196	60.878

S(Cc)=607.25mp P=142.205m



T = trotuar B = pista pentru biciclisti
C = parte carosabila
PROFIL STR. ULIUULUI

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.01.04 08:51:09 +02'00'



Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"
Intocmit: Hebristean Mariana Ancuta
Data: Decembrie 2022

LEGENDA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA ACESTORA

- Limita reglementata prin P.U.D.
- Fond construit existent
- Circulatii auto publice (asfaltate / neasfaltate)
- Circulatii pietonale publice (asfaltate / neasfaltate)
- Domeniu public
- Proprietate privata
- Zonă rezervată în vederea lărgirii amprizei str. Uliului - va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă cu titlul de "drum"
- Zonă rezervată pentru regularizarea str. Uliului în vederea lărgirii amprizei strazii existente

INDICII URBANISTICI PROPUȘI

SUPRAFATA DE TEREN CONFORM ACTE	604 mp.
SUPRAFATA DE TEREN CONFORM MASURATORII	604 mp.
SUPRAFATA CONSTRUITA	86.03
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	168,99
SUPRAFATA UTILA	96.72 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.	21,60
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T.	0.42
REGIM DE INALTIME	P+M
CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	C
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	ag= 0,1g

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

BENEFICIAR:

MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

SIMBOL:	FAZA:
P 29 /2022	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
01.2024	Arh.
SCARA:	NR. PLANSA
1:300	U05

PLANSA:

CIRCULATIA TERENURILOR

PROIECTANT:

S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.ro
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :

ARHITECTURA

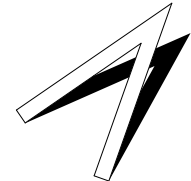
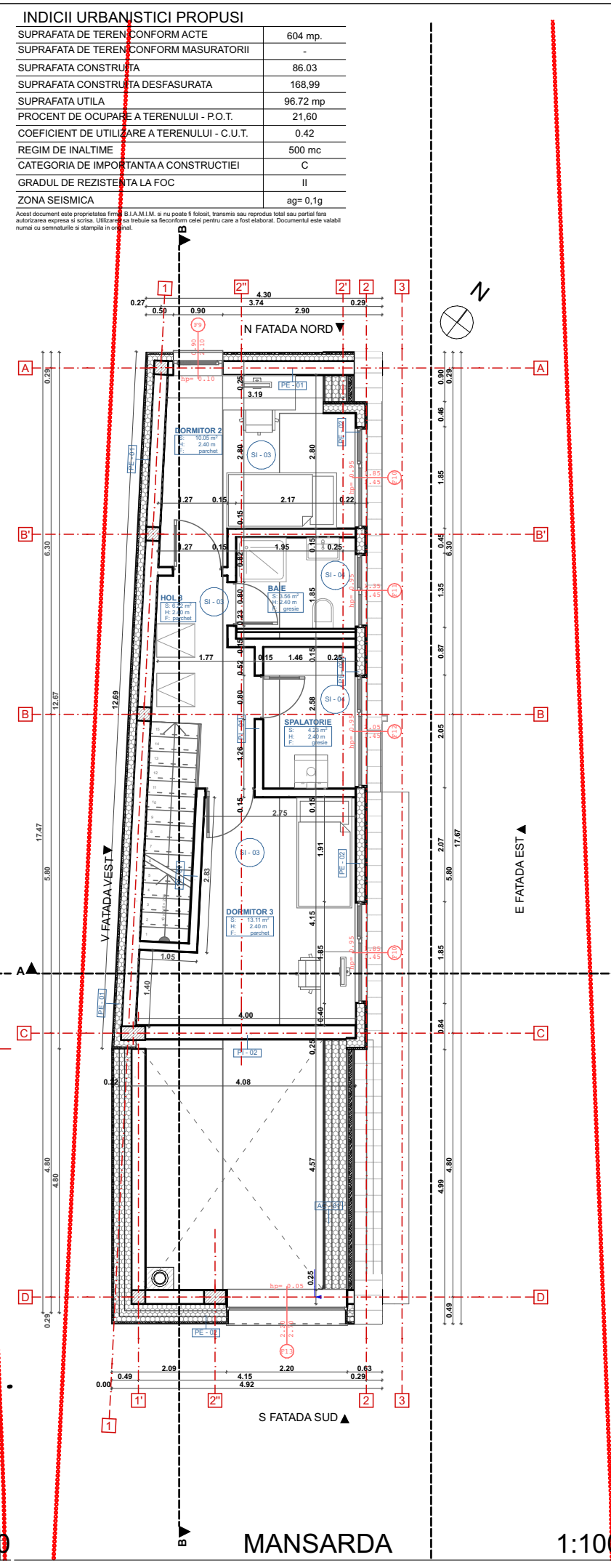
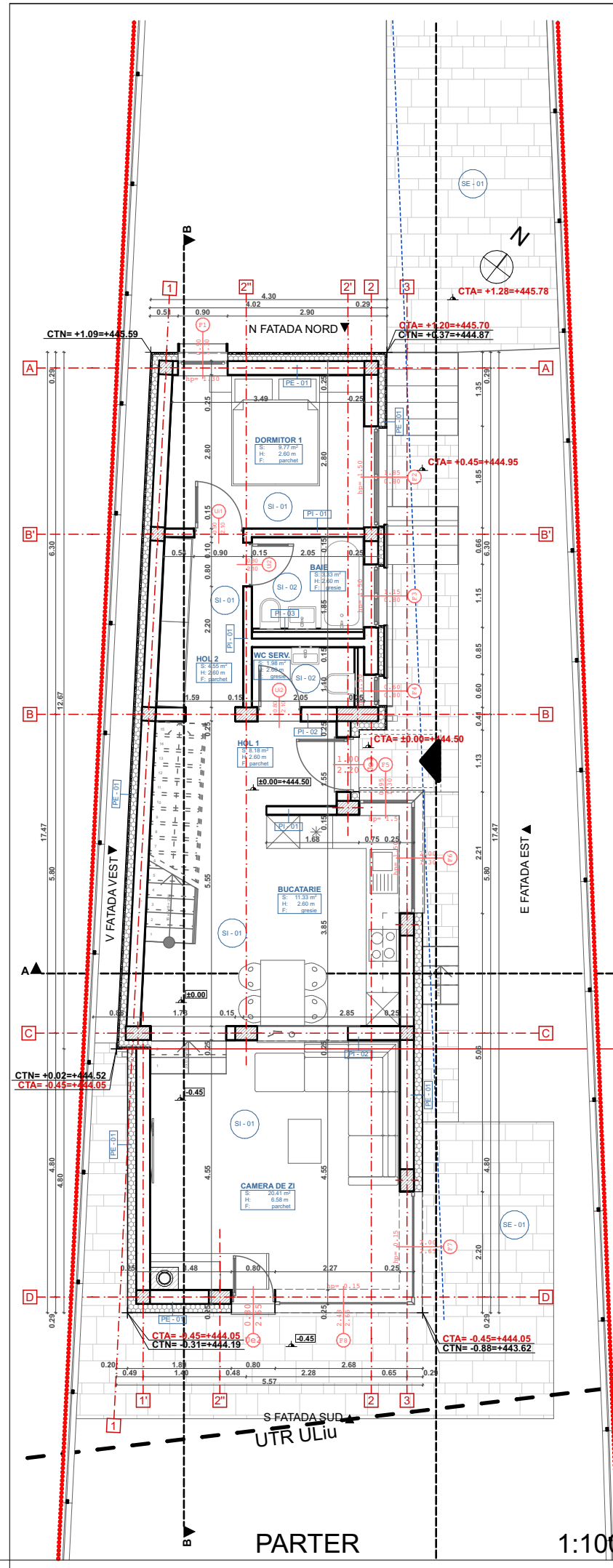
Arh. Nicolae STEFANUTI

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

INDICII URBANISTICI PROPUȘI

SUPRAFATA DE TEREN CONFORM ACTE	604 mp.
SUPRAFATA DE TEREN CONFORM MASURATORII	-
SUPRAFATA CONSTRUITA	86.03
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	168,99
SUPRAFATA UTILA	96.72 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.	21,60
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T.	0.42
REGIM DE INALTIME	500 mc
CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	C
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	ag= 0,1g

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



BENEFICIAR:
MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

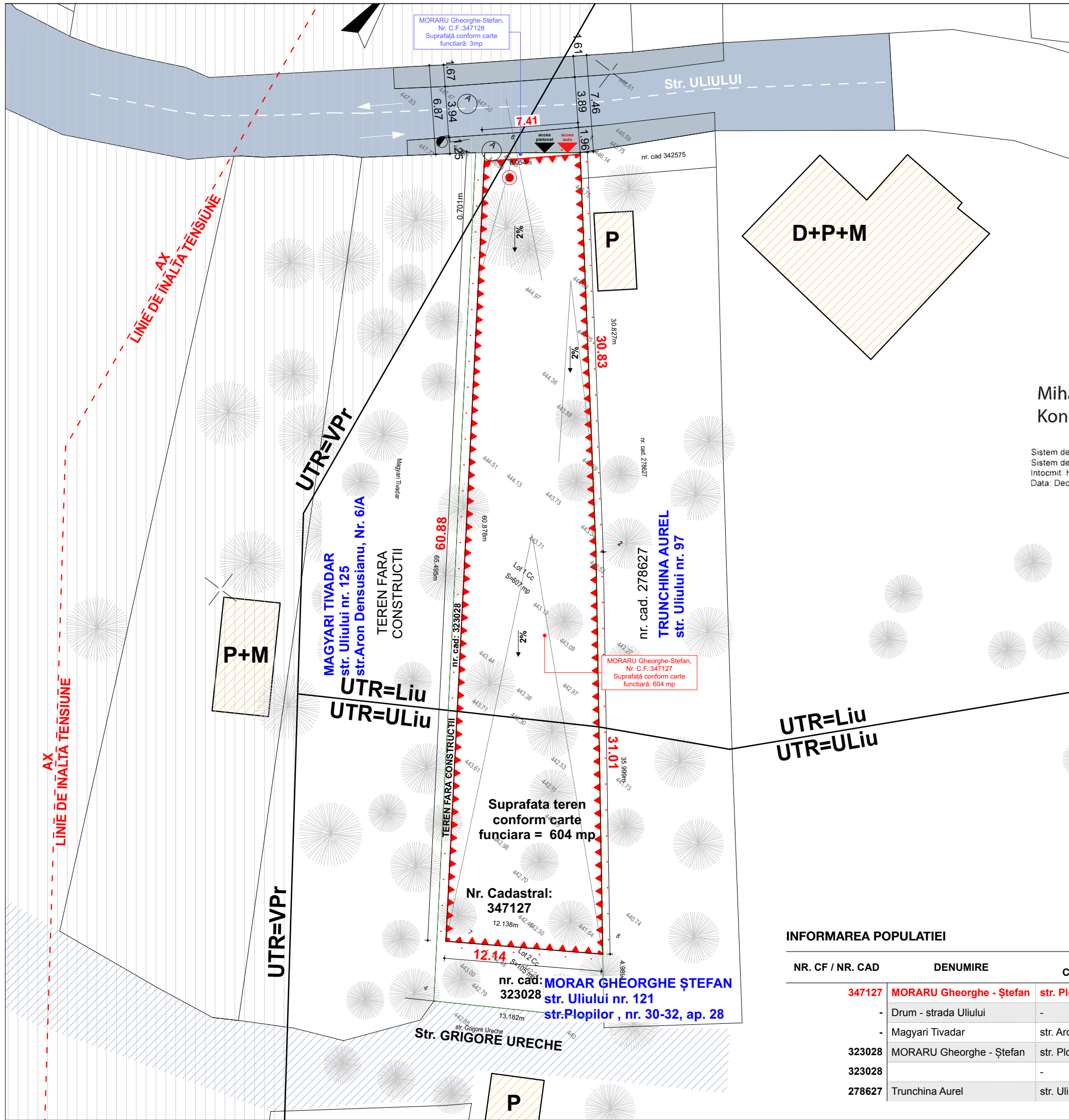
SIMBOL: P 29 /2022	FAZA: P.U.D.
DATA: 01.2024	SPECIALITATEA Arh.
SCARA: 1:100	NR. PLANSA U06

PLANSA:
REPREZENTARE VOLUMETRICĂ EXISTENT/ PROPUȘ

PROIECTANT:
S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.com
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :
ARHITECTURA
Arh. Nicolai STEFANUTI

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



LEGENDA SITUAȚIA EXISTENTA

	Delimitare U.T.R.
	Limita reglementata prin P.U.D.
	Fond construit existent
	Parcela libera de constructii
	Vegetatie existenta
	Circulații auto publice (asfaltate / neasfaltate)
	Circulații pietonale publice (asfaltate / neasfaltate)
	Acces pietonal / Acces auto
	Foraj geotehnic

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.01.04 08:51:09 +02'00'



Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"
Intocmit: Hebristean Mariana Ancuta
Data: Decembrie 2022

Lot 1 Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
6	586289.154	388595.981	7.353
1	586293.581	388601.852	30.827
2	586269.720	388621.370	31.010
8	586245.282	388640.459	12.138
7	586238.801	388630.196	60.878

S(Cc)=607.25mp P=142.205m

INDICII URBANISTICI PROPUȘI

SUPRAFATA DE TEREN CONFORM ACTE	604 mp.
SUPRAFATA DE TEREN CONFORM MASURATORII	604 mp.
SUPRAFATA CONSTRUITA	86.03
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	168,99
SUPRAFATA UTILA	96.72 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.	21,60
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T.	0,42
REGIM DE INALTIME	P+M
CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	C
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	ag= 0,1g

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

INFORMAREA POPULATIEI

NR. CF / NR. CAD	DENUMIRE	ADRESA CORESPONDENTA	RELATIILE DE VECINATATE
347127	MORARU Gheorghe - Ștefan	str. Plopilor, nr. 30-32, ap.28	Proprietar
-	Drum - strada Uliului	-	Vecin latura N
-	Magyari Tivadar	str. Aron Densusianu, nr. 6A	Vecin latura V
323028	MORARU Gheorghe - Ștefan	str. Plopilor, nr. 30-32, ap.28	latura S-V
323028	-	-	Vecin latura S
278627	Trunchina Aurel	str. Uliului, nr. 97	Vecin latura E

BENEFICIAR:
MORARU Gheorghe-Stefan

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA PENTRU CONSTRUIRE LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE

str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

SIMBOL:	FAZA:
P 29 /2022	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
01.2024	Arh.
SCARA:	NR. PLANSA
1:300	U07

PLANSA:
CONSULTAREA POPULATIEI

PROIECTANT:
S.C. MADE BY S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
Fax: 0264-424924
e-mail: office@madeby.com
web: www.madeby.ro
Nr. reg: J12/744/1992
CUI: RO2877305

COLECTIV PROIECTARE :
ARHITECTURA
Arh. Nicolae STEFANUTI

Acest document este proprietatea firmei S.C. MADE BY S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.