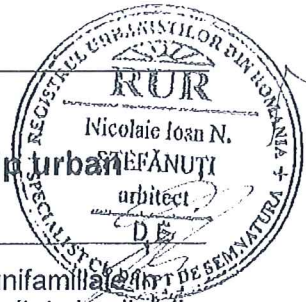


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

Liu-1

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



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale în regim cuplat – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin prezenta documentație de urbanism. Autorizarea lucrărilor de infrastructură se vor face direct în baza prezentei documentații.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu toate restricțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în prezenta documentație P.U.Z. în vederea parcelării str. Anton Bacalbașa .

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe unifamiliale (regim de construire - cuplat pe calcan)
- Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 aferentă regulament P.U.G Cluj Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

Regimul de construire: cuplat pe calcan.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 11 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințele unifamiliale (regim de construire - cuplat pe calcan);
- să aibă formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- minim 8 m față de U.T.R. Va-1;
- minim 5 m față de strada Odobești;
- minim 5 m față de strada Ștefan Pascu;

Garajele vor fi dispuse în retragere de minim 6 m de la str. Odobești și str. Ștefan Pascu, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

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

În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. 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. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
 - Alte activități: conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

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 cornișă 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. 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 noi 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 apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului reglementat prin prezenta documentație. 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 o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) 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 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. 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 împrejurime. 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 2,20 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.

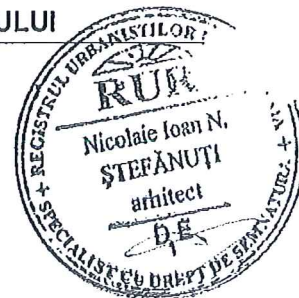
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

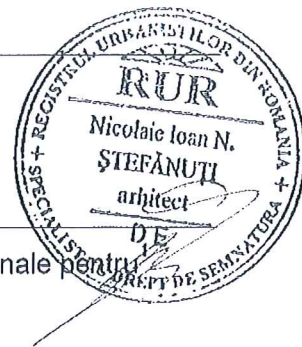
Locuințe, alte utilizări admise:
C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp



[Handwritten signature in blue ink]

Va-1

Subzonă verde cu acces public nelimitat



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVIȚUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Nu sunt.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și auto spre parcelele riverane din interiorul zonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere

specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. 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. 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin P.U.Z.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 0 %

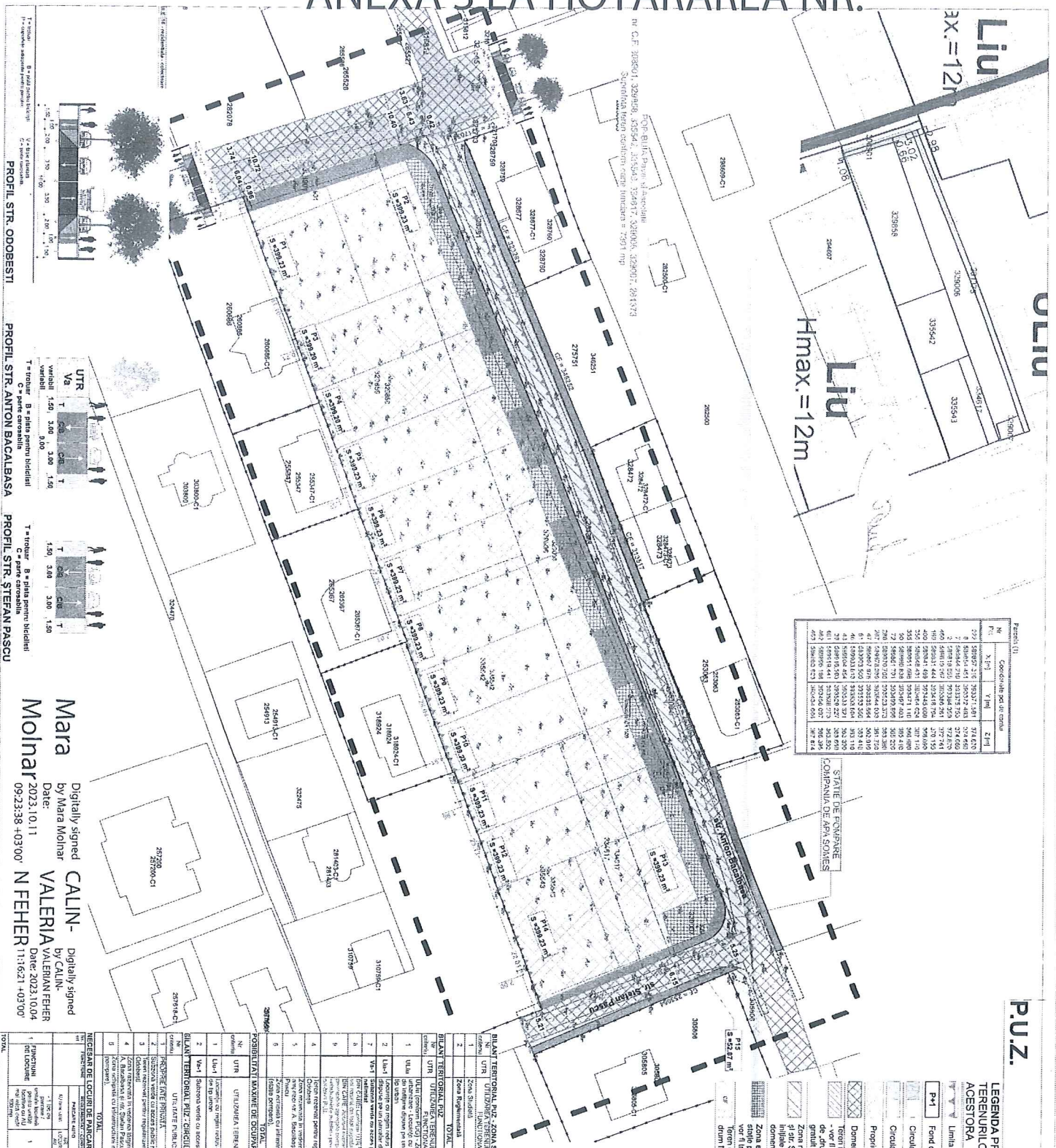
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

0 ADC/mp



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



P.U.Z.

LEGENDA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA ACESTORA

- Linia de proprietate reglementata prin P.U.Z.
- Fond construit existent
- Circulatii auto publice (estabilite / neastabilite)
- Circulatii auto publice (estabilite / neastabilite)
- Proprietate privata
- Domeniu public
- Teren rezervat pentru regularizare str. Odoabesti - vor fi demantelate din parcelele hietile si inlocuite cu iluz de drum si vor fi transformate in domeniu public cu iluz
- Zona rezervata in vederea folosirii agricole, str. A. Bacalbașa hietile si inlocuite cu iluz de drum si vor fi transformate in domeniu public cu iluz gratuit
- Zona echipata cu infrastructura necesara (ingineria sol + stule pompare) - vor fi demantelate din parcelele hietile si vor fi transformate in domeniu public cu iluz gratuit
- Teren destinat in vederea folosirii agricole
- Teren in urma unor operatiuni de urbanizare

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

BIANUL TERENURILOR PIZ-ZONA STIPOVA	REGISTRUL	PROIECT
1. UTR	100.00%	0.00%
2. Zona rezidentiala	0.00%	100.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

ARHITECT ȘEF, DANIEL POP

PROIECTANT GENERAL: S.R.L. ODOABESTI

PROIECTANT URBANISM: S.R.L. ODOABESTI



Mara Molnar
Digitally signed by Mara Molnar
Date: 2023.10.11 09:23:38 +0300

CALIN-VALEARIAN FEHER
Digitally signed by CALIN-VALEARIAN FEHER
Date: 2023.10.04 11:16:21 +0300

PROFIL STR. ODOABESTI

PROFIL STR. ANTON BACALBASA

PROFIL STR. ȘTEFAN PASCAR

PROFIL STR. ODOABESTI

PROFIL STR. ANTON BACALBASA

PROFIL STR. ȘTEFAN PASCAR

PROFIL STR. ODOABESTI

PROFIL STR. ANTON BACALBASA

PROFIL STR. ȘTEFAN PASCAR

PROFIL STR. ODOABESTI

