

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

S_Va * - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

S_Va * - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr. 1814/06.07.2022 (4649/05.11.2018) si avizul de oportunitate nr.293 / 23.04.2019 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, inscris in CF cu

nr. cad.329536 (1620m)

nr. cad. 329828 (2000mp)

nr. cad. 297669 (2950mp)

nr. cad. 277274 (7512 mp)

nr. cad.334005 (844 mp)

avand suprafata totala de **14926mp.**

Limite :

- la sud – in UTR Liu se afla -locuinte cuplate si individuale cu regim de inaltime P+M,
- la nord –se invecineaza cu UTR Lip – drum de acces si locuinte Insiruite si individuale cu regim de inaltime P+E+(M)
- pe laturile vest si est e marginita de cai de circulatie.

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine:

ADRIAN IANCU

TALPOS ADRIAN IOAN ALEXANDRU

RAITA GHEORGHE-DANIEL

ROSIAN DARIUS-IOAN

HOSU VASILE-ALEXANDRU



ZAHARIA MARIUS CLAUDIU
ZAHARIA MONICA-AURELIA
CHELARU ERZSEBET
TOSA FERENCZ
ELEKES JANOS

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

UTR S_Va* - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Regulament pentru UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat(cuplat).

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru **activitati de alimentatie publica** se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.
Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate , mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada (exceptie parcela 9 – nu respecta);
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 360 mp pentru locuintele izolate.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m, Pentru parcelele de colt, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

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

(a)) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate,), adâncimea calcanului nu va depasi 25 m.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limita opusa de proprietate cu o distanta minima de 3 m. Cladirile izolate se vor retrage in mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate cu o distanta minima de 3 m.

(b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m(exceptie - parcela 9 marcat pe plansa de reglementari care se retrage 3m)

(c) Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.

(d) Garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m.

8.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 6 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuinte semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): - doua locuri de parcare.

Alte activitati: - conform Anexei 2 din PUG

Necesar locuri de parcare – conform anexa 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1, (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter,).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsolutul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99*

Normativ de siguranta la foc a constructiilor). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii. 8

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60o , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Apele pluviale vor fi evacuate in emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul poate fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care pemite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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

Regulament pentru UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

Institutii si servicii publice sau de interes public – functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamint si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

Cladiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, camine, internate - ale institutiilor de invatamant / cercetare cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora.

Garaje / parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti / corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

3. UTILIZARI INTERZISE

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Constructii provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 360 mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament va fi de minimum 6 m.

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m. Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu 6 m.

Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiilor mentionate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 6 m .

8. CIRCULATII SI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelelor, in garaje colective subterane / supraterane sau in parcaje amenajate la sol. Stationarea in curtile cladirilor este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

Necesar locuri de parcare – conform anexa 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 15 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+2E;

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsola se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 a regulamentului local de urbanism HCL 759 din 6 iulie 2018 - aferent PUG Cluj-Napoca.

12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si

inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dale de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(C.U.T.) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: **C.U.T. Maxim = 2.2**

Regulament pentru UTR - S_Va* Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica;
- (f) grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

Se conserva de regula actualele utilizari, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, in conformitate cu necesitatile actuale.

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat. Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile / amenajarile / cladirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura cadastrala rezultata din PUZ.

Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbracaminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.Z., modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. 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 îmbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente

superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa in vecinatatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulament de urbanism al PUG.

Subzona verde va deservi locuitorii din zona, nefiind necesar amenajarea locurilor de parcare pentru vizitatori.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 9 m si respectiv (D) +P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

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 împiedica realizarea construcțiilor/amenajărilor.

Se vor planta 10 copaci cu circumferința trunchiului minim 35 cm măsurată la 1m înălțime.

14. IMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private pot fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5%

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

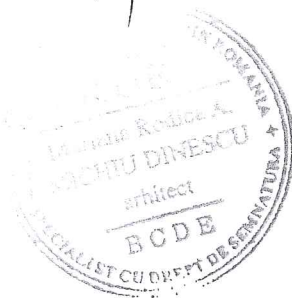
C.U.T. Maxim = 0,1

Intocmit



coordonator R.U.R. Arh. Michiu-Dinescu Mariana R.

arh. Katona Julia



Anexa 1 la Hotărârea nr. /2024 are un număr de 21 pagini.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCALA 1:500

ULIU/PUZ

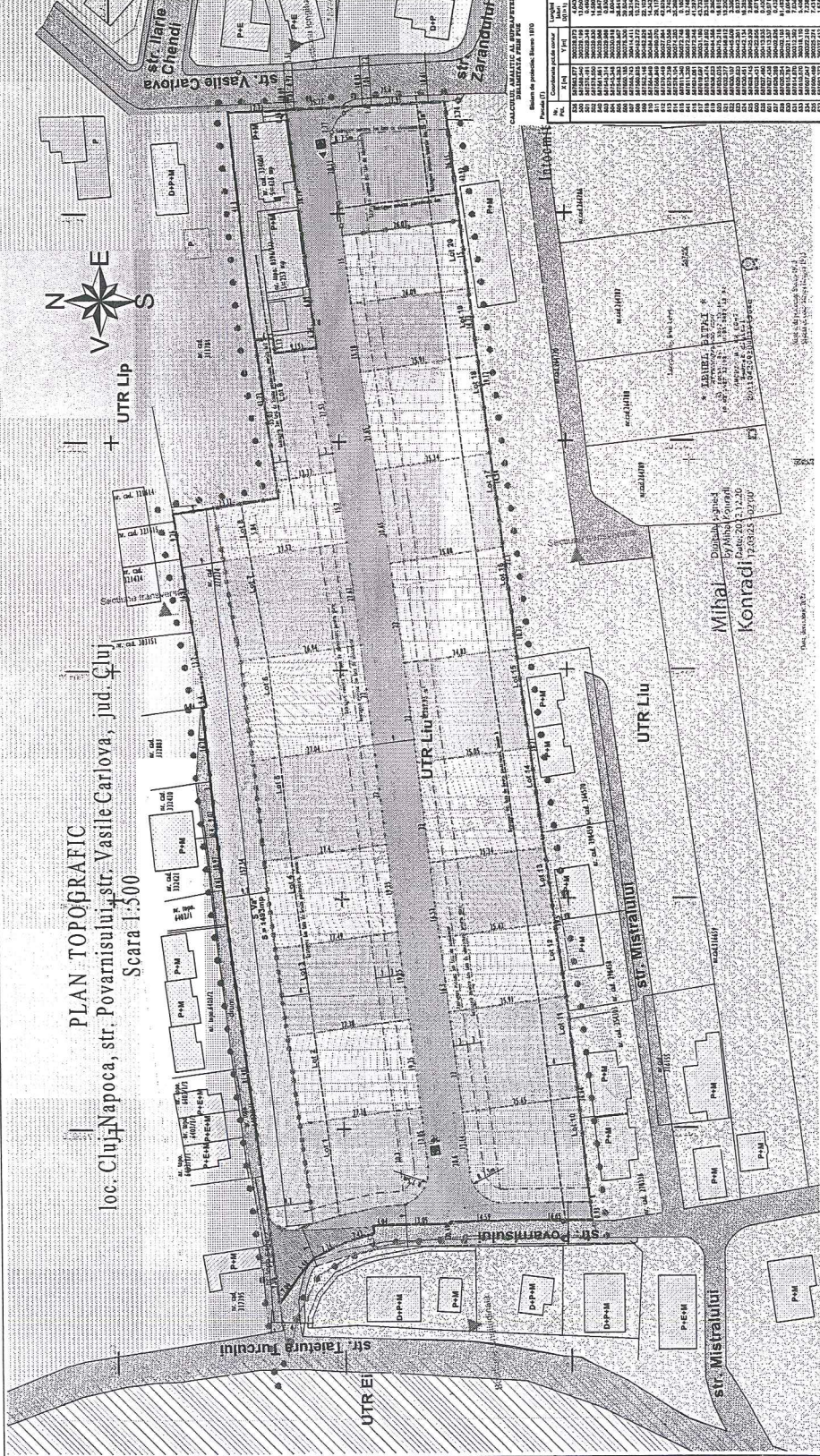
Zona de urbanizare - Localitate cu regim redus de înaltime, dispuse pe un parter de tip urban
Suprafața teren total = 14926mp

Unitati teritoriale de referinta

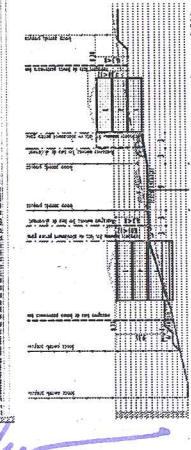
ULiu*	Localitate cu regim redus de înaltime, dispuse pe un parter de tip urban
Liu	Localitate cu regim redus de înaltime, dispuse pe un parter de tip urban
S_Va*	Subzona verde - scuar, gradina, parcu cu acces public adiacent
S_Is*	Subzona cu destinație de înălțimi și niveluri publice și de interes public constituite în clădiri, dotări situate în zone de urbanizare cu alt caracter
Lip	Localitate cu regim redus de înaltime dispuse pe un parter de tip periferic
Ei	Zona de activități economice cu caracter industrial

Legenda

[Symbol]	limita zona studiata
[Symbol]	limita de proprietate
[Symbol]	construcții existente P
[Symbol]	construcții existente (D)P+E
[Symbol]	drum existent
[Symbol]	limita parcului propusa
[Symbol]	retragere fața de aliniament propus
[Symbol]	retragere fața de limita posterioara
[Symbol]	drum propus
[Symbol]	limita UTR propus (Liu*, S_Va*, S_Is*, S_I*)



Secțiune longitudinală scara 1:500



Element	Propus	Existenț
L. trotuar	1.00m	1.00m
L. trotuar	1.00m	1.00m
L. trotuar	1.00m	1.00m
L. trotuar	1.00m	1.00m
L. trotuar	1.00m	1.00m
L. trotuar	1.00m	1.00m

Reglementari urbanistice - zonificare scara 1:500

PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATE
S.C. PROIECTAREA S.C. S.C. S.C.	ZONIFICARE	1:500	2024
PROIECTANT	PROIECT	SCALA	DATE
S.C. PROIECTAREA S.C. S.C. S.C.	ZONIFICARE	1:500	2024

(Handwritten signature)