

Aapp* Zonă de agrement pentru public / privat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru public:

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

Agrement privat:

- (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură
- (b) petrecerea timpului liber

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agrement pentru public:

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

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

Agrement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI****Acord pentru public:**

Parcellele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

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

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

Acord privat:

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**Acord pentru public:**

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

Acord privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**Acord pentru public:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Acord privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**Acord pentru public:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

Acord privat:

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Acord pentru public/privat:

Accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Aleea Veveriței se închide.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje:

Acord pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

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

Acord privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**Acord pentru public:**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Acord privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

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 va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**Acord pentru public:**

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în 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 domeniul public.

Acord privat:

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**Acord pentru public:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Agrement privat:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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**Agrement pentru public:**

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

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Agrement privat:

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****Agrement pentru public și privat:**

POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**Agrement pentru public:**

CUT maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

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

Agrement privat:

CUT maxim = 0,1



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa
Str. Republicii 61/7, Căp. Nisiboaia, România
Telefon/Fax: 0040 264 430607
Email: office@trans-form.ro

J27/192/2008, RO 1561816
Capital social: 400 RON
Cont:
RO11 0110 0130 1202 6990 23XX Banca Transilvania C. u./Nisiboaia

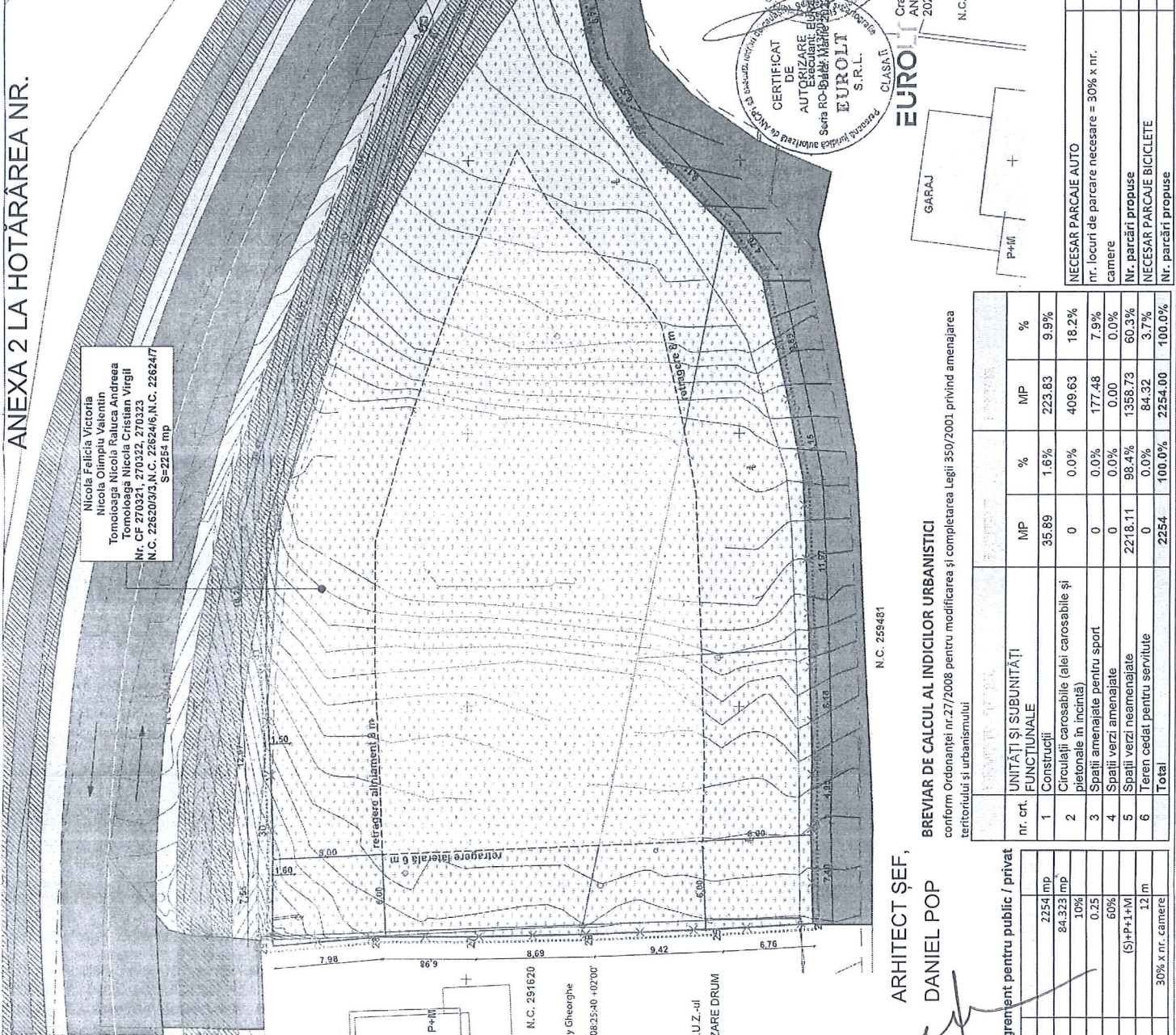
ARE UN NUMAR DE 4 PAGINI


www.trans-form.ro

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

SEF PROIECT	arh. Vlad Negru
PROIECTANT	arh. Paula Popa
	arh. Bogdan Manole
	arh. Catrinel Ionescu

FAZA:	PUZ
BENEFICIAR:	TOMIOAGA-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL Str. Constantin Brancoveanu nr.27A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj
DENUMIRE:	ACTIVITATE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA (SE VA VEDEA PCT.4)
NR. PROIECT:	978/2020
SCARA:	01
DATA:	02.10.2024



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	581748.370	390253.355
11	581743.586	390284.264
12	581739.532	390272.751
13	581735.109	390280.991
14	581732.276	390273.746
15	581730.943	390267.171
16	581727.541	390261.609
17	581721.127	390255.138
18	581718.326	390251.292
19	581716.214	390241.635
20	581715.258	390236.578
21	581714.760	390224.621
22	581714.555	390216.441
23	581714.594	390211.496
24	581714.422	390204.102
25	581721.170	390203.706
26	581730.581	390203.306
27	581739.266	390203.107
28	581746.246	390203.107
29	581754.188	390202.404
30	581754.198	390209.953
31	581754.766	390222.913
32	581754.786	390233.149
33	581751.940	390243.232
S=2251mp		

N.C. 251820
 Digitally signed by Gheorghe Cornea
 Date: 2024.02.08 08:35:40 +02'00'

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA CADASTRALA
 - PARCELA CARE A GENERAL P.U.Z.-ul
 - TEREN REZERVAT REGULARIZARE DRUM
 - CLADIRE EXISTENTA
 - CIRCULATI AUTO PUBLICE
 - TEREN LIBER NEAMENAJAT
 - SPATII PRIVATE AMENAJATE
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL
 - RETRAGERI
 - FRIDA DE BRANSAMENT
 - STALP ELECTRIC
 - PUNCT DE STATIE
 - POM
 - SEMIN DE CIRCULATIE
 - RIGOLA APA

ARHITECT SEF,
 DANIEL POP

U.T.R. EXISTENT= Aapp - Zonă de agrement pentru public / privat

UTR Aapp	2254 mp
S TEREN	24.323 mp
S rezervată regularizării drumului	10%
POT max (conf. PUG)	0.25
CUIT max	60%
S spațiu verde minim	(S)H+I+M
Regim de înălțime max	12 m
H max	30% x nr. camere
Necesar parcare	

nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	NECESAR PARCAJE AUTO		NECESAR PARCAJE BICICLETE	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	35.89	1.6%	223.83	9.9%
2	Circulații carosabile (alei carosabile și pietonale în incintă)	0	0.0%	409.63	18.2%
3	Spații amenajate pentru sport	0	0.0%	177.48	7.9%
4	Spații verzi amenajate	0	0.0%	0.00	0.0%
5	Spații verzi neamenajate	2218.11	98.4%	1358.73	60.3%
6	Teren cedat pentru servitute	0	0.0%	84.32	3.7%
Total		2254	100.0%	2254.00	100.0%

NECESAR PARCAJE AUTO	
nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere	nr. Camere
	5
nr. parcuri propuse	2
NECESAR PARCAJE BICICLETE	10
Nr. parcuri propuse	parcări
	12

EUROIT S.R.L.
 CLASA II
 Craiunas Mircea
 ANCP: A. B. 1589
 nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere
 Nr. parcuri propuse
 NECESAR PARCAJE BICICLETE
 Nr. parcuri propuse

EUROIT S.R.L.
 CLASA II
 Craiunas Mircea
 ANCP: A. B. 1589
 nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere
 Nr. parcuri propuse
 NECESAR PARCAJE BICICLETE
 Nr. parcuri propuse

EUROIT S.R.L.
 CLASA II
 Craiunas Mircea
 ANCP: A. B. 1589
 nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere
 Nr. parcuri propuse
 NECESAR PARCAJE BICICLETE
 Nr. parcuri propuse

EUROIT S.R.L.
 CLASA II
 Craiunas Mircea
 ANCP: A. B. 1589
 nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere
 Nr. parcuri propuse
 NECESAR PARCAJE BICICLETE
 Nr. parcuri propuse

INVENTAR DE COORDONATE

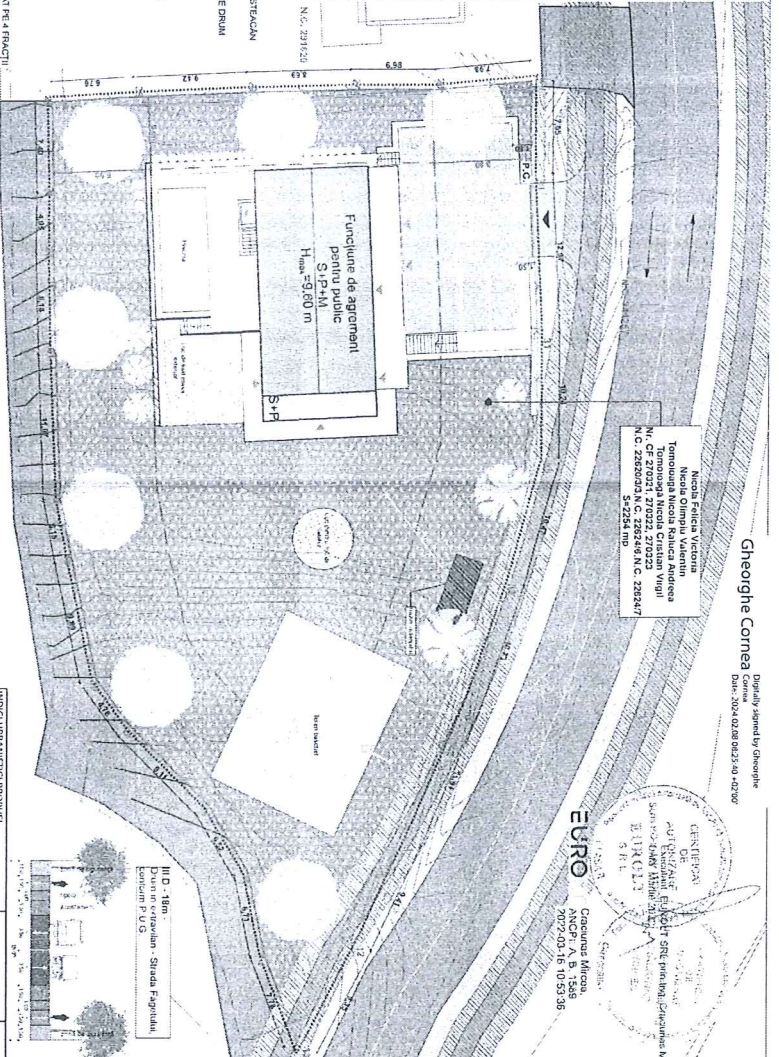
Prt.	N. C. 1866	(Noduri)	(Estiv)
10	581748.370	390253.386	
11	581749.586	390264.284	
12	581750.532	390277.751	
13	581750.109	390290.981	
14	581752.216	390275.746	
15	581750.943	390267.171	
16	581727.541	390261.609	
17	581721.127	390255.138	
18	581718.326	390251.282	
19	581719.214	390241.835	
20	591715.268	390238.578	
21	581714.760	390224.621	
22	581714.554	390216.441	
23	581714.422	390211.486	
24	581721.170	390204.102	
25	581721.170	390203.706	
26	581730.561	390203.306	
27	581739.266	390203.107	
28	581746.246	390203.107	
29	581751.198	390202.404	
30	581751.198	390202.953	
31	581751.766	390221.913	
32	581751.766	390231.149	
33	581751.991	390243.232	

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- VEGETAȚIE ÎNDEBITĂ
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ - ÎN PLANUL MESTECĂMIN
- VEGETAȚIE ÎNDEBITĂ
- FENEL REZERVAT REGULARIZARE DRUM
- CIAD DE ÎNPROBUA
- CIAD DE EXISTENȚĂ
- CICLATA AUTO PUBLICE
- CICLATA PIETONALĂ PRINCIPALĂ
- CICLATA AUTO PRIVATĂ
- SERVICIUL VERDE AMENAJAT
- SERVICIUL VERDE AMENAJAT
- PARKING
- TEREN DE BĂSCHEI
- ACCES ANTROPOMORFIC ȘI ACCES CANTINĂ
- ACCES AUTO CANTINĂ
- PLANUL ÎN ÎNDRUMARE ÎN ÎNDRUMARE ÎN ÎNDRUMARE

BREVIAȚIE DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

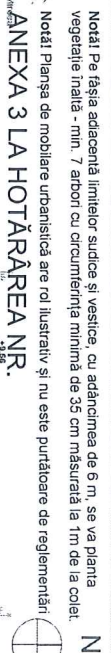
nr. crt.	UNITATE SI SUBUNITATI	MP	%	MHP	%
1	CANTINĂ	35.89	1.8%	233.83	9.3%
2	CANTINĂ	0	0.0%	400.63	18.2%
3	Spatiul amenajat pentru sport	0	0.0%	17.48	7.9%
4	Spatiul verde amenajat	0	0.0%	0.00	0.0%
5	Spatiul verde amenajat	2218.11	98.4%	1358.73	60.3%
6	Terenul cădat pentru servitute	0	0.0%	94.32	3.7%
Total		2254	100.0%	2254.00	100.0%



Proiectat și realizat de
Gheorghe Cornea
 Date: 2024-02-28 09:23:30 - 02/28/24

Nicola Filipciuc, Valentin
 Tomoiagă-Nicola, Cristian-Virgil
 Anghel, Vlad
 Nr. de proiect: 27023, 27022, 27023
 N.C. 2282603 N.C. 2282416 N.C. 228247
 S-2254 mp

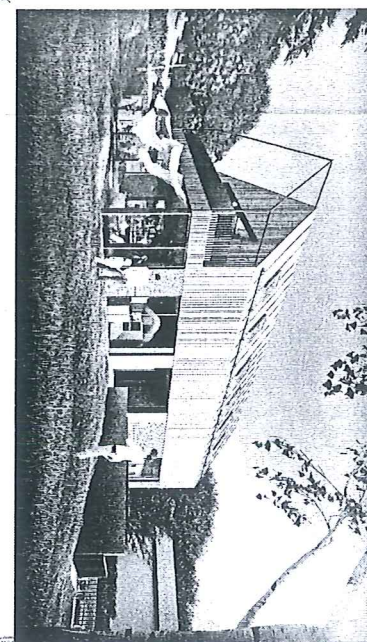
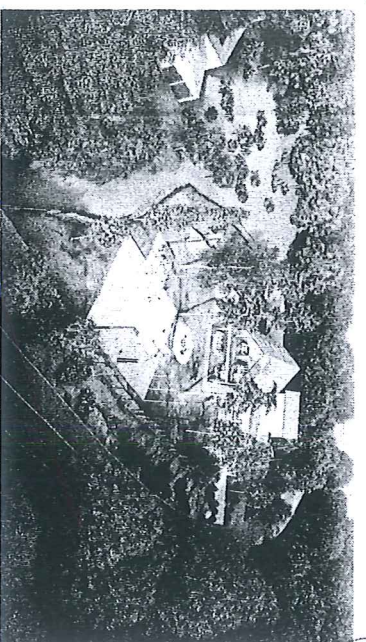
CONSILIERUL
 DE
 ARHITECTURĂ
 ȘI PLANIFICARE URBANISTICĂ
 ÎN ROMÂNIA
 EURO
 Consiliul Național de
 Arhitectură și Planificare Urbanistică
 ANCP - A. B. 1586
 2023-03-16 10:50:38



ARHITECT SEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

Notă: Pe fașa adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă - min. 7 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colț.



SEF PROIECT	arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	TOMOIAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL Str. Constantin Brâncoveanu nr.27A, Cluj-Napoca, jud. Cluj	FAZA:	PUZ
PROIECTAT	arh. Paula Popa	DENUMIRE:	CLASIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONFORMITATE LEGII NR.350/2001 (ACTUALIZAT ÎN VEZEA PCT.4)	NR. PROIECT:	978/2020
	arh. Bogdan Manole	PLANSĂ:	PLAN MOBILARE URBANISTICA	re Vizita:	01
	arh. Catrinel Ionescu	A.4		SCARA:	
				DATA:	02.10.2024

RUR
 Vlad Andrei A.
 Nădăru
 arhitect
 P.O. B. P. Cluj
 Nr. 1223/2020

TRANSFORM
 S.C. Transform
 nr.12, Cluj-Napoca
 office@transform.ro
 0764-430687

Popa