



PROIECT Nr . 07 / 2018

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA - MODIFICARE PARCELAR

ADRESA INVESTITIEI: Str. VORONET, F.N., CLUJ NAPOCA,
JUDETUL CLUJ , C.F. 328088, NR. CAD .328088

BENEFICIAR : S.C. GREEN IMOBIL S.R.L.
Loc. UNIREA, mun. Bistrita ,Str. Emil Rebreanu,
nr. 340, jud. Bistrita –Nasaud

PROIECTANT: GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.

LISTA DE SEMNATURI

SEF. PROIECT : Arh. GRAMA MIHAI

SPECIALIST R.U.R. : Arh. COSMIN CHISU

INTOCMIT : Arh . GRAMA MIHAI



DATA ELABORARII: martie 2018



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privira la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - locuirea
IS — institutii si servicii
TE — constructii aferente lucrarilor tehnico edilitare
SP — spatii plantate — perdele de protectie
C - cai de comunicatie si lucrari tehnico-edilitare

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

De numirea UTR-ului propus a fost preluata din PUG Cluj-Napoca si adaptata .
Pentru - L - locuire — **UTR=Liu* locuinte familiale insiruite**, cu regim de inaltime P+1+R
semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare a terenurilor. In baza P.U.Z. si R.L.U. aferent se vor putea elabora D.T.A.C. —uri pentru emiterea Autorizatiilor de construire.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U. se elaboreaza conform cerintei exprimate de primaria Municipiului Cluj-Napoca prin **C.U. nr. 748 din data de 02.03.2018**, anexat prezentei documentatii, al ridicarii topografice si a studiului geotehnic anexat.

3. Domeniile de aplicare Regulamentul se aplica pe zona care sufera modificari, adica 4065.00 mp, in conformitate cu reglementarile nou impuse pentru noile zonificari. Denumirea UTR-ului a fost preluata din PUG Cluj Napoca si se aplica suprafetelor de teren evidentiata de plansele care fac parte integrata din acest P.U.Z. —parcela proprietate privata S.C. GREEN IMOBIL S.R.L. cu nr. C.F. 328088 si NR. CAD. 328088.

Pentru – L - locuire — **UTR=Liu***-locuinte familiale insiruite cu regim de inaltime P+1+R semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Inspectoratul Judetean pentru protectia Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape pastrandu-se vegetatia si fiind interzis depozitarea neorganizata de materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie. Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si efectuarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicole.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condus spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public. Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele si legislatia in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii. Planul urbanistic zonal va detalia delimitarea principalelor zone functionale, modul de ocupare a terenurilor, si conditiile de constructibilitate a acestora, si functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesele la obiective, protectia mediului. Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente.

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcelatele sunt constructibile daca au acces direct la strada Romanitei . Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si Regulamentului Local de Urbanism propus prin prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Alinierea cladirilor se va stabili conform planselor Reglementari Urbanistice la minimum 10 m.



Conform Plansei Reglementari Urbanistice se propune alinierea locuintelor insiruite la 11 m fata de aliniamentul la strada Romanitei din 2 considerente:

- alinierea variabila a constructiilor deja existente in zona;
- de retragere fata de cladirile de pe latura opusa a strazii Romanitei, cladiri care obtureaza deschiderea panoramica asupra orasului Cluj Napoca posibila datorita terenului in panta.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor .

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Locuintele vor fi amplasate in regim insiruit , in numar de 10 module, iar cele de aflate la capetele sirului vor pastra distante de minimum 2m pe o latura respectiv minimum 3 m pe cealalta latura fata de limitele laterale.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul , locuintele insiruite vor fi lipite in front fara retrageri si volumul in acelasi plan al fatadei.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10 m in punctul cel mai inalt (aticul ultimului nivel retras sau coama , in functie de solutia tehnica si tipul de acoperis).

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati. Cladirile vor fi de factura contemporana cu linii simple si arhitectura specifica perioadei actuale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

Accesul la loturi se va face direct din strada Romanitei conform Plansei Reglementari Urbanistice.

Fiecare modul de locuinte insiruite va beneficia de acces auto de minimum 3 m si acces pietonal de minimum 1 m direct din strada Romanitei , iar modulele vor fi lipite in front fara retrageri si volumul in acelasi plan al fatadei.

7.2. Stationarea autovehiculelor

Fiecare din cele 10 parcele rezultate pentru cele 10 module de locuinte in regim insiruit propuse va avea asigurate parcaje conform Regulamentelor Locale si Normele specifice in vigoare, in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice.

Astfel fiecare modul va beneficia de 2 cate 2 locuri de parcare supraterane :

- unul acoperit tip garaj dar deschis pe o latura , inglobat in volumetria imobilului;
- unul descoperit pe platforma in fata fiecarui modul;

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara existente in zona si atestate in urma emiterii Avizului de Urbanizare pentru zona strazii Romanitei de catre Primaria Cluj Napoca. Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele extinse.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Lotul de 4065.00 mp isi pastreaza dimensiunile actuale si forma de proprietate, dar se propune o parcelare in 10 fasii de teren adecvate regimului de construire insiruit cu dimensiuni ale frontului intre 8.20 m si 12.00 m latime. Lungimea parcelelor (adancimea) va pastra lungimea actuala de aproximativ 45.10 m conform plansei Reglementari Urbanistice .

Cele 10 parcele rezultate vor avea suprafete cuprinse intre 379.20mp si 547.35mp.

Forma parcelelor va fi regulata, o singura parcela adiacenta zonei verzi cu forma neregulata va avea un colt tesit conform Plansei Reglementari Urbanistice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiu liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 20 % cu gazon si arbusti.

Spatiile de parcaje si alei carosabile din fata locuintelor insiruite vor fi amenajate cu dale de beton sau alte materiale permeabile.

10.2. Imprejmuiri



Echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30m-0.80m avand inaltimea totala de max. 2,20m dublat de gard viu. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor gardurile vor avea inaltimea de max. 2,20m si vor fi din materiale opace sau dublate de gard viu.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru - L - locuire — **UTR=Liu*** locuinte familiale insiruite cu regim de inaltime P+1+R, semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA:

Liu* : locuinte insiruite cu regim de inaltime P+1+R
semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE:

Liu* - locuinte insiruite și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Nu este cazul.

Se propun 10 parcele cu 10 locuinte familiale in regim insiruit.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE:

Liu* - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
-orice alte functiuni sau tipuri de locuinte in afara de locuinte insiruite.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Liu*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la strada Romanitei;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - 8m –locuinte insiruite;
- Forma regulata cu suprafata minima de:
 - 350mp - locuinte insiruite;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :



Liu* - alinierea fata de strada Romanitei va fi min. 10 m.

- Cladirile se dispun la 11m fata de limita de proprietate la strada; se propune alinierea locuintelor insiruite la 11 m fata de aliniamentul la strada Romanitei din 2 considerente:

- alinierea variabila a constructiilor deja existente in zona;

- de retragere fata de cladirile de pe latura opusa a strazii Romanitei, cladiri care obtureaza deschiderea panoramica asupra orasului Cluj Napoca posibila datorita terenului in panta.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Liu* - cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre limitele laterale.

- spre limitele laterale se vor intoarce cu fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

Pentru **Liu*** -limitele laterale 3,0m pe o parte si 2,0m pe cealalta parte.

Pentru **Liu*** -limita posterioara min.5,0m

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE :

Liu* - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

Accesul la loturi se va face direct din strada Romanitei .

Fiecare modul de locuinte insiruite va beneficia de acces auto de minimum 3 m si acces pietonal de minimum 1 m direct din strada Romanitei , iar modulele vor fi lipite in front fara retrageri si volumul in acelasi plan al fatadei.

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

ARTICOLUL 9-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Liu* - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Necesarul de parcaje:

Locuințe insiruite:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp – pentru fiecare apartament in parte.

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp – pentru fiecare apartament in parte:

Se propun 10 locuri de parcare supraterane descoperite si 10 locuri de parcare tip garaj deschis pe o latura , in total 20 locuri de parcare autovehicule.

ARTICOLUL 10 —INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Liu*

- inaltimea maxima a cladirilor va fi max.10m la aticul ultimului nivel sau coama acoperisului ;

-regimul de inaltime va fi P+1+R.

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 cornișa 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 10 m.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:



Liu* - cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

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, cu parter, etaj și etaj retras cu atic și terasă circulabilă.

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. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Liu* - racorduri individuale

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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.

ARTICOLUL 13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI:

Liu* - Parcelele vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30m-0.80m având înălțimea totală de max. 2,20m dublat de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor gardurile vor avea înălțimea de max. 2,20m și vor fi din materiale opace sau dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

Liu*

ARTICOLUL 15 – PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI;

P.O.T. max=35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. max.=0,9mp ACD/mp teren

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

DATA
mai. 2018

Întocmit
GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.
arh. MIHAI GRAMA
specialist R.U.R.: arh.CHISU COSMIN

