

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z de dezvoltare ansamblu rezidențial,
str. Fagului nr. 27–str. Alexandru Macedonski

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27–str. Alexandru Macedonski – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 655490/1/22.11.2021, conex cu nr. 286114/1/7.05.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 655532/433/22.11.2021, conex cu nr. 286226/433/7.05.2021, al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27–str. Alexandru Macedonski;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 601 din 28.06.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 138 din 27.05.2020, Avizul nr. 618/Z/2.08.2018 al Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27–str. Alexandru Macedonski, beneficiară: S.C. CONARH DESIGN S.R.L., pe parcela cu nr. cad. 304683. Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului (6 parcele destinate locuirii și una, spațiului verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări după cum urmează:

U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:* zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative, pe parcele cu suprafața minimă de 500 mp;
- *regimul de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/nivel retras sau demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei dinspre stradă/spațiul public. 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 12 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. max=35%, C.U.T. maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament:* 2-5 m față de str. Alexandru Macedonski, iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele:* accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski

sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public cu lățimea carosabilului de minim 6 m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

U.T.R - S_Va* - Subzona verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi - plantații înalte, medii și joase;
- *condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: vor fi stabilite prin PUD;
- *indicii urbanistici*: P.O.T max.= 5%, C.U.T. max.= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acestora.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B- „Reglementări urbanistice”.

Anterior recepției construcțiilor propuse va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură alea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate.

Anterior recepției construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Alexandru Macedonski, de la intersecția cu strada Arțarului până la amplasamentul studiat. Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

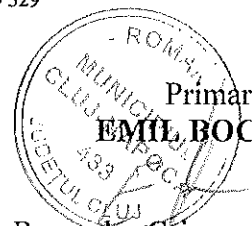


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CONARH DESIGN S.R.L.** prin Ruxandra Grigoraș cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Gh. Doja nr. 22-24, înregistrată sub nr. **57870/2020**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 138 din 27.05.2020

pentru: **P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului – str. Arțarului**
generat de imobilele cu nr. cad. 304683, nr. cad. 4996/1;

Inițiator: **S.C. CONARH DESIGN S.R.L.**;

Proiectant: **S.C. CONARH DESIGN S.R.L.**;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Adrian Borda**;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 3877mp situat pe frontul vestic al străzii **Alexandru Macedonski**, delimitat de parcele cu fond construit perimetral.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 12 m;
- *indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- *retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, 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 parcelă - 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;

- *retragere min. față de limitele posterioare* : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

U.T.R Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public de cu lățimea carosabilului de minim 6m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

U.T.R - Va* - Subzona verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.11.2019 și a verificării în ședința operativă din data de 11.02.2020 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu condiția ca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

parcelele pe care se edifică o locuință unifamilială să fie cu o suprafață de minim 350mp iar pentru locuințele familiale (cu două unități locative) minim 500mp.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B-„Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură aleea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5473 din 15.11.2017.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

Regulament Local de Urbanism aferent

PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL -
strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca

Teritoriul ce face obiectul PUZ - "ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada Fagului nr. 27" e inclus, conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, în UTR Llu:

Llu - str. Fagului

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

SECȚIUNEA 4. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul neomogen și neregulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare nesistematice și incomplete (cu parcele de dimensiuni diferite, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 5. CONDIȚIONARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică Independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional, dacă reprezintă o insulă nestructurată și neconstruită sau dacă se urmărește organizarea unui ansamblu.

Prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Pe una sau mai multe parcele adiacente se pot organiza ansambluri de locuit, definite ca unități urbanistice de sine stătătoare, dezvoltate printr-o investiție imobiliară unitară, realizată pe baza unor proiecte de arhitectură coordonate, cu condiția elaborării în prealabil a unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

În cazul ansamblurilor, se vor institui subzone S_Va - Subzona spațiilor verzi / locuri de joacă pentru copii

SECȚIUNEA 6. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ALE ZONEI

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, alte obiective de utilitate publică, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Arhitect șef, Daniel POP

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuara de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția 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.

Pentru lucrările 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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Ansamblul de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri de locuit, realizate printr-o investiție imobiliară unitară, în cadrul căreia se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, în sistem izolat, cuplat sau înșiruit, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

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 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 parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) 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.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 4. CONDIȚIILE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va 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 parametrii actuali.

2. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (c) să aibă formă regulată
- (d) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

În cazul ansamblurilor se admite crearea accesului spre interiorul acestora, cu condiția să fie delimitat de domeniul public prin împrejmuire și poartă de acces.

Pentru ansambluri, parcellarul se va structura spre domeniul public / stradă conform regulilor generale aferente, iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică. Teritoriul ansamblului poate fi organizat în suprafețe de folosință exclusivă și suprafețe de folosință comună și transpus în structuri cadastrale ca atare. Suprafața de teren de referință a unui imobil e suma dintre suprafața de folosință exclusivă (suprafața parcelei) și cota parte din suprafața de folosință comună.

Suprafețele minime ale parcelelor din cadrul ansamblurilor vor fi:

locuințe individuale - 360 mp

locuințe semicolective cu 2 unități locative - 500 mp

La acestea se adaugă cota parte din suprafața de folosință comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

În cazul ansamblurilor, regulile de aliniere generale se vor aplica spre străzi (domeniul public), iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 16 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând 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 nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile

- (a) clădirile 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 calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) 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 grădini (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Pentru ansambluri

- (e) pentru parcelele din interiorul ansamblului se vor aplica aceleași reguli ca pentru parcelele obișnuite cu mențiunea că, în locul frontului spre stradă se va lua în considerare frontul spre suprafețele de folosință comună
- (f) pe limitele laterale de parcelă se pot prevedea reguli de cuplare a clădirilor (cuplarea se poate realiza și prin intermediul construcțiilor pentru garare / parcare).

7. AVIZAREA CLĂDIRILOR ÎN LEE FAȚADE ALTELE E / ACEEASI PARCELE

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, 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. CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL

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 parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,5 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 tradiționale pentru zonă.

Ansamblurile vor dispune de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maximum 6 m. În interior vor dispune de un sistem de alei - carosabile, semicarosabile, pietonale organizat în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele / clădirile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei / ansamblului.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

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, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

În cazul ansamblurilor se pot organiza și pachete de parcaje / clădiri de garaje în spațiile de folosință comună.

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). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadel 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 12 m.

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este:

Subsol (S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției. Pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

Demisol (D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și, de regulă, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției.

Pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

Mansardă (M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supratere. Se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel (exclusiv balcoanele sau cursivele).

La calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafețelor utile din mansarda se vor lua în calcul doar spațiile / zonele cu înălțimea liberă mai mare de 1,80 m

Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă de peste 5%, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

III. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor 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.

Acoperişurile 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 și lucarnele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuiele, zidărie din cărămidă aparentă, placaje de piatră, pentru fațade, 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.

IV. CONDIȚIILE ECHIPAREI EDILITARE A CĂMINULUI ȘI A CĂMINULUI DE DEȘEURILOR

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

V. SPAȚIUL LIBER ȘI SPAȚIUL PLANAT

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), 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 împiedica realizarea construcțiilor.

În cazul ansamblurilor, bilanțul spațiilor verzi se va face unitar, pe totalul suprafeței acestora. Se vor organiza locuri de joacă pentru copii pe spațiul de folosință comună, cu o suprafață de minimum 5 mp / unitate locativă.

VI. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

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 2,2 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.

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

În cazul ansamblurilor, în interiorul acestora, parcelele pot fi neîmprejmuite, împrejmuite total sau parțial, funcție de conceptul urbanistic.

SECȚIUNEA 4. POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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 parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul POT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei se va calcula luând în considerare numai porțiunea cu h liber $\geq 1,80$ m.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul CUT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

S. Var - Str. Fagului

Subzonă spații verzi - loc de joacă pentru copii

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spațiu verde – loc de joacă pentru copii.

1.1. CONDIȚIILE PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un PUD.

1.2. SERVICIILE PENTRU OBLIGATIVE DE UTILITATE PUBLICE AȘTIAȚE ÎN ZONA ALE RESTRICȚIE**1.3. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor de folosință comună ale ansamblului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

2.1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- (c) mobilierul ban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Acces auto pentru întreținere, 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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

2.3. UTILIZĂRI 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**3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se aplică structura cadastrală propusă.

3.2. AMPLASARE A CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

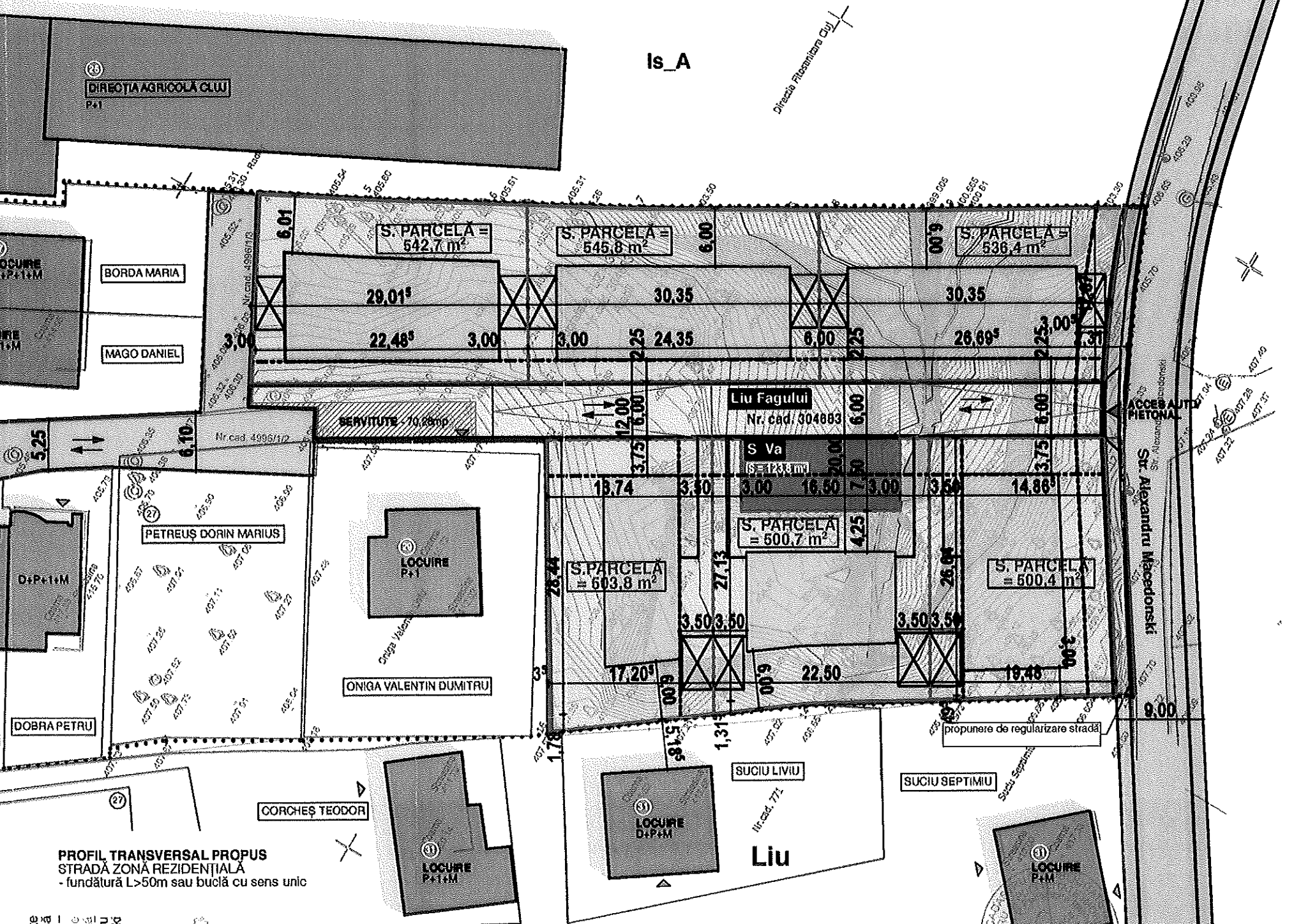
3.3. AMPLASARE A CLĂDIRILOR FATĂ DE LINIILE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Arhitect șef, Daniel POP

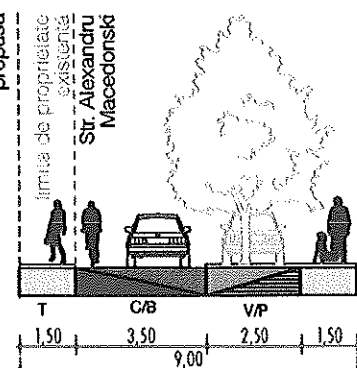
7

Anexa 1 la Hotărârea nr. 753/2021 conține un număr de 7 pagini.

Arhitect șef, Daniel POP



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ
STRADĂ ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- fundătură L>50m sau buclă cu sens unic



T - troțuar
C/B - parte carosabilă
V/P - fâșie plantată
P - suprafață adiacentă pentru parcare
Secțiune scară 1:200

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de confur	Coordonate	Coordonate
	X [m]	Y [m]	Ușurință teren (g/m³)
1	584824.339	394334.464	3.395
2	584825.818	394337.453	7.025
3	584832.050	394334.044	22.050
4	584842.652	394353.408	11.644
5	584832.350	394356.620	12.618
6	584821.350	394364.030	16.601
7	584807.070	394372.430	20.415
8	584780.050	394382.740	11.953
9	584779.880	394388.850	20.420
10	584702.475	394399.659	9.479
11	584756.710	394391.090	16.835
12	584761.103	394375.982	24.324
13	584737.442	394355.856	34.222
14	584766.279	394337.428	12.909
15	584776.550	394329.647	14.077
16	584787.813	394321.163	30.233
17	584803.615	394316.898	24.169

S(1) = 2976.67mp P = 291.357m

LEGENDĂ

- Teritoriu studiat- CF nr.304683, S=3.877mp - UTR Liu
- Limită proprietate parcele
- Aliniere propusă
- Aliniament
- Circulație propusă / zonă de tip *shared space*
- Construcții existente
- Edificabil
- Căi de circulație rutieră
- Servitute de trecere - 70,28mp
- UTR S_Va
- Acces auto / pietonal
- Carport / parcare

Bilanț teritorial

UTR	existent	propus
Liu	3877 mp	3660 mp
S_Va	-	123.8 mp
S. cedată regularizare stradă	-	93.2 mp
S. total	3877 mp	3877 mp

Indici urbanistici

P.O.T. - 35%
C.U.T. - 0.9

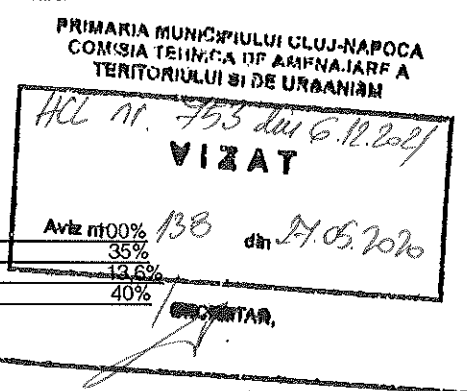
S. totală teren	3877 mp
S. cedată regularizare stradă	93.2 mp

UTR Liu	
S. Referință	3783.8 mp
S. construită	1324.3 mp
S. circulații	515.7 mp
S. spații verzi	1513.5 mp

Regim de înălțime - S+P+1+M / P+1+M
Nr. locuri de parcare necesare - min 44
Nr. locuri de parcare propuse - max 24

UTR S_Va	
S. totală teren	123.8 mp
S. spațiu de joacă și mobilier urban	49.52 mp
S. spații verzi plantate	74.28 mp

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - C
CLASA DE IMPORTANȚĂ - IV
ZONA SEISMICĂ - F
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - III

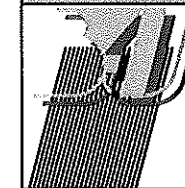


BENEFICIAR

SC "CONARH DESIGN" SRL

str. Gheorghe Doja nr. 22 - 24, Cluj-Napoca

PROIECTANT



Birou de Arhitectura si Urbanism

CLUJ-NAPOCA, str. Georges Clemenceau nr.3
S.C. "BAU" S.R.L. C.U.I. nr. R2876717

ANSAMBLU REZIDENȚIAL

str. Fagulul nr. 27 - Cluj-Napoca

PROIECT

nr. 40 / 2017

faza: P.U.Z.

PROIECTAT

sef proiect- arh. ADRIAN BORDA
arh. RUXANDRA GRIGORAȘ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

sc. 1:500

PLANSĂ

data: X. 2020.

2C