



HOTĂRÂREA Nr. 101
din data de 13 august 2019

privind aprobarea documentației de urbanism - Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism pentru executarea lucrărilor de: Construire trei LOCUINȚE FAMILIALE, generat de imobilul situat în Municipiul Dej, Strada Huhurez, Nr. 42/A, C.F. Nr. 60053, Nr. cad 60053

Consiliul local al Municipiului Dej, întrunit în ședința ordinară din data de 13 august 2019;

Având în vedere **proiectul de hotărâre**, prezentat **din inițiativa primarului Municipiului Dej** și a Raportului de specialitate Nr. 17.786 din data de 16 iulie .2019, al Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin care se propune aprobarea **documentației de urbanism - Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism pentru executarea lucrărilor de: Construire trei LOCUINȚE FAMILIALE, generat de imobilul situat în Municipiul Dej, Strada Huhurez, Nr. 42/A, C.F. Nr. 60053, Nr. cad 60053**, proprietar MARTON IOAN, proiect avizat favorabil în ședința de lucru a Comisiei de urbanism din data de 13 august 2019;

În baza prevederilor art. 32, punct 1, litera b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu toate modificările ulterioare;

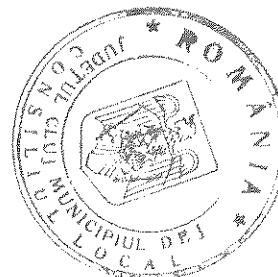
În temeiul prevederilor art. 129, alin. (6), litera c); și art. 139, lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă documentația de urbanism - Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism pentru executarea lucrărilor de: Construire trei LOCUINȚE FAMILIALE, generat de imobilul situat în Municipiul Dej, Strada Huhurez, Nr. 42/A, C.F. Nr. 60053, Nr. cad 60053 proprietar MARTON IOAN.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Dej prin Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Dej.

Președinte de ședință,
Cupșa Ioan



Nr. consilieri în funcție - 19
Nr. consilieri prezenți - 18
Nr. voturi pentru - 18
Nr. voturi împotriva -
Abțineri -

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Dej,
Jr. Pop Cristina

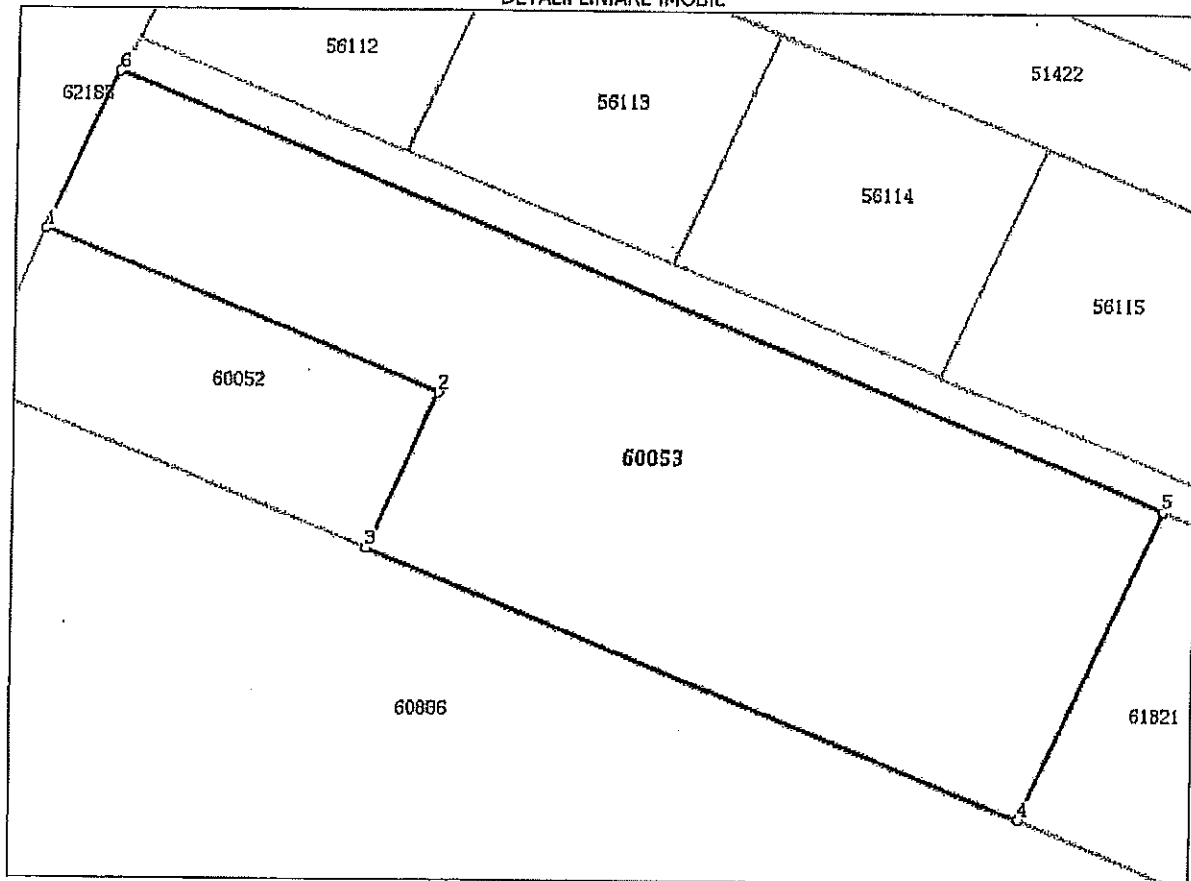
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60053	4.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	4,350	-	-	-	Teren nelmprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.066
2	3	20.002
3	4	83.809
4	5	40.026
5	6	133.787
6	1	20.01

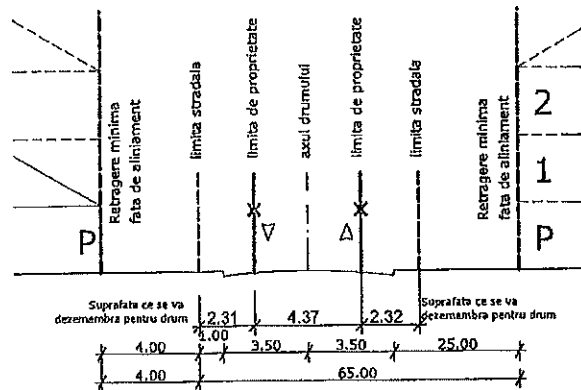
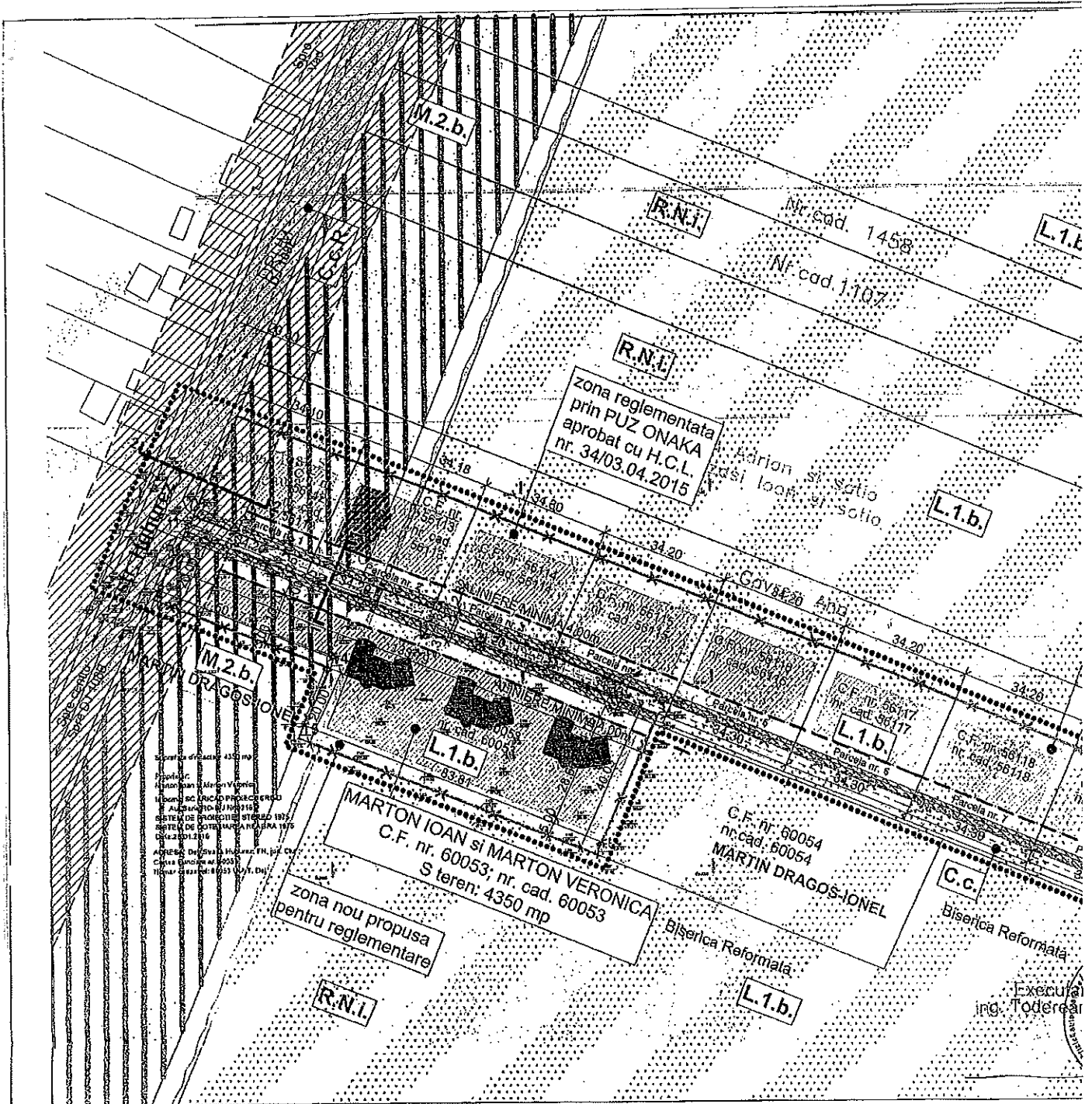
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

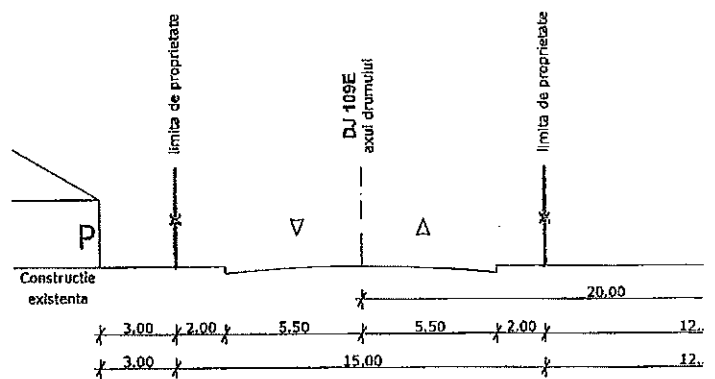
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/08/2019, 11:37



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS - SECTIUNEA 1-1
 scara 1:200



PROFIL TRANSVERSAL DRUM EXISTENT - SECTIUNEA 2-2
 scara 1:200

La: P.H.
nr. 6

**REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT EXTINDERE P.U.Z. APROBAT CU
H.C.L. nr. 34/02.04.2015**

**CONSTRUIRE 3 CORPURI LOCUINTA;3 CORPURI ANEXA;3 FOSE SEPTICE SI
IMPREJMUIRE IMOBIL**

Amplasament: mun. Dej, zona Ville Dejului, str. Huhurez, nr.42 A jud.Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Dej.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR-urilor studiate, respectiv U.T.R. L.1.b. (Subzona locuințe individuale mici cu maxim P+2 în teritorii cu parcelari traditionale propuse) și U.T.R. M.2.b. (Zona mixtă construită, cuprinzând țesut urban difuz, situată în teritoriul de influență a zonei centrale, cu străzi cu capacitate redusă de preluare a unui trafic aglomerat, în care densitățile sunt ponderate, fiind încurajată menținerea funcțiunii de locuire, alături de dotări și servicii), condițiile de construire, permisivități și constrangeri urbanistice, utilizari admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înaltime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitara și amenajarea spațiilor verzi etc.

2. Baza legală a elaborării

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al municipiului Dej aprobate cu H.C.L. nr.19/12.2012 Documentația a fost solicitată de beneficiar în baza Certificatul de Urbanism nr. 02/16.01.2018 mis de Primăria municipiului Dej prin care se solicită beneficiarului să întocmească Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii a 3 locuințe P+M;3 corpuri anexa;3 fose septice și imprejmuire pe teren proprietate privata aparținând beneficiarului.Terenul studiat este amplasat la est de drumul județean DJ 109E, în zona Ville Dejului

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferent P.U.Z. cu funcțiunile L.1.b. (Subzona locuințe individuale mici cu maxim P+2 în teritorii cu parcelari traditionale propuse) și M.2.b. (Zona mixtă construită, cuprinzând țesut urban difuz, situată în teritoriul de influență a zonei centrale, cu străzi cu capacitate redusă de preluare a unui trafic aglomerat, în care densitățile sunt ponderate, fiind încurajată menținerea funcțiunii de locuire, alături de dotări și servicii), zona functionala de referinta aferenta extindere P.U.Z fiind constituita dintr-o parcela proprietatea privata a lui Martin Ovidiu - Romulus, conform extras Carte Funciara nr. 60053, nr. cad. 60053; suprafata teren 4350 mp.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Strategia de dezvoltare locala a municipiului Dej include extinderea, si modernizarea zonelor destinate locuirii si functiunilor complementare acesteia, in acord cu dezvoltare urbanistica a zonei din ultimii ani. Se impune totodata asigurarea serviciilor complementare locuirii pentru a deservi firesc populatia.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor. Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
Cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a respecta distanta de protectie fata de drumurile judetene care delimiteaza zona studiata în partea vestică.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
Se va respecta specificul zonei. Cladirile vor fi retrase cu minimum 3m fata de limitele laterale ale parcelei si cu minimum 5m fata de limitele posterioare.
- Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:
Se vor respecta conditiile de protectie PSI și alte norme tehnice specifice functiunilor.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcelele studiate vor avea cel puțin câte un acces carosabil cu latime de 3,00m dintr-o strada publica pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de interventie.

Se va asigura parcare a autovehicolelor în incinta conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se vor asigura utilitatile pentru fiecare parcela, prin pastrarea bransamentelor existente si executarea racordurilor necesare pentru constructiile si functiunile nou propuse acolo unde retelele respective exista. In caz contrar utilitatile se vor asigura prin solutie locala.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se pastreaza forma și dimensiunile terenurilor și parcelarilor existente.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri

Se va asigura imprejmuirea parcelelor cuprinse în zona studiata.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei. Se propune pe cat posibil dublarea imprejmuirilor cu perdea vegetala sau gard viu.

III. Zonificarea functionala
Unitati si subunitati functionale

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	L.1.b. Subzona locuinte individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale propuse	8712.0	58.65%	8712.0	58.65%
2	M.2.b. Zona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale, cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat, in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii	1343.0	9.05%	1343.0	9.05%
3	TOTAL - PUZ ONAKA	10055.0	87.70%	10055.0	87.70%
4	M.2.b. Zona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale, cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat, in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii	970.50	6.54%	970.50	6.54%
5	L.1.b. Subzona locuinte individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale propuse	3379.50	22.75%	3379.50	22.75%
6	TOTAL - EXTINDERE PUZ	4800.00	32.30%	4800.00	32.30%
7	TOTAL - PUZ	14855.00	100.00%	14855.00	100.00%

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

IV.1. U.T.R. L.1.b. (Subzona locuinte individuale mici cu maxim P+2 în teritorii cu parcelari traditionale propuse)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca acestea sa nu fie falsamansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 75% din aria unui nivel curent;
- Cladirile monument istoric, propuse monument istoric si cele cu valoare ambientala vor fi pastrate in forma volumetrica actuala. Pentru obtinerea Autorizatiei de construire este necesar avizul pentru protejarea impusa.
- Se va elabora un "Studiu de delimitare a zonelor cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica", conditiile si recomandarile care devin obligatorii. Pentru locuintele existente din subzona se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente, zona respectiva fiind recomandata pentru eventuale viitoare institutii publice si servicii.
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport - intretinere.
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditii de constuibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu 0,90 m alinierea spre strada;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeaasi linie orizontala;

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

- conform Cod. Civil, art. 613, "nimeni nu poate avea vederi piezise pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanta de sase decimetri".
- conform Cod. Civil, art. 613, "nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietatii ingradite sau neingradite a vecinului sau de nu va fi o distanta de 20 decimetrintre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina".
- constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima de una din limitele laterale si limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa (dar nu mai putin de 3,00 m) cu urmatoarele exceptii:
 - cand cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;
 - cand cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, mentinandu-se distanta de $H/2$ (dar nu mai putin de 3,00 m) fata de limitele laterale ale proprietatii:
 - 4,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
 - 6,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de o unitate productiva. Aceasta retragere urmareste protectia constructiei.
 - se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.
 - cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc la calcanul unei cladiri alaturate, protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - parcela alaturata este libera de constructii
 - peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;
 - in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

- celei mai inalte, pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate dar nu la mai putin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile;
- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, precum si sa corespunda normelor de insorire si in concordanta cu masurile preventive de paza contra incendiilor.
- anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATII SI ACCESE
 - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.
 - este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietoniale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiectului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile pr strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:

- cladiri
- anexe ale acestora
- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT - maxim 35%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului. Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T.maxim: 0,9 mp Adc/mp, teren P+1

IV.2. U.T.R. M.2.b. (Zona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale, cu strazi cu capacitate redusă de preluare a unui trafic aglomerat, in care densitățile sunt ponderate, fiind incurajata menținerea funcțiunii de locuire, alături de dotări și servicii)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- locuinte colective
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.
- comert
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toata cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiunii care admit accesul publicului permanent sau conform unui program de functionare;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in intrerspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza
- se mentin unitati productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul general si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiie publice sau din institutii publice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se mentine dimensiunea si forma parcelarului initial.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.
- retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.
- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 m numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea.
- in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 m.
- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m alinierea spre strada;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice si subterane este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spetii verzi cu un strat de pamant vegetal.

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

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipirea de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40.0 m lungime.
- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau sa alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - *parcela alaturata este libera de constructii
 - *peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeaasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi minim 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserică. In acest caz se admite o retragere fata de limita parcelei de minim 4,00 m.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0m
- balcoanele bow-windowurile deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate.
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.
- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10.0 m, se admit balcoane pe fatada spre strada numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,3 m
- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3.5 m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri Cluj.

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel incatsa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurate pe aliniament nu va depasi 30.00m;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al acestei strazi. In cadrul zonelor mixte, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Exceptie de la aceste prevederi, precum si depasirea acestor inaltimi este posibila numai cu urmatoarele conditii:

- numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si pentru:
 - parcelele avand o suprafata de min. 350 mp pentru cladiri cu max.. P+4 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min. 700 mp pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri
 - atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute

- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei

Se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor P.U.Z-uri / P.U.D-uri.

-in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

- motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un gabarit paralel cu acel ap partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m departare de acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi, va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico - edilitare publice existente de alimentare cu energie electrica, gaz, canalizare si apa; in cazul in care aceste retele nu exista in zona utilitatile se vor asigura prin solutie locala;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatii neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%.

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1.20 metri.

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi trasate in mod obligatoriu in continuitatea cu spatiul public chiar si atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m si o banda de cel putin 5 m paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat.

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

- in gradiniile de fatade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m, realizate din fier forjat si cu soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.

-in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. -spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita;

POT maxim = 40%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp

Intocmit,
arh. Munteanu Dorin

