

volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. " ELABORARE PUZ PENTRU COMPLETARE RLU AFERENT PUZP SI PUG IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC - HOTEL, SPATII DE RECREERE, IMPREJMUIRE SI BAZIN VIDANJABIL "

1. GENERALITĂȚI

i) FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ

Turism (cazare temporara)

ii) FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Orice functiuni conexe sau asimilate serviciilor de turism: alimentatie publica, loisir, sport, spatii pentru spectacole si intruniri, etc.

2. SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

i) UTILIZĂRI IMPLICITE

Functiuni turistice de orice fel.

ii) UTILIZĂRI PERMISE

Locuire temporara (case de vacanta), comert cu profil turistic (suveniruri, echipamente sportive si de hobby).

iii) UTILIZĂRI INTERZISE

În cadrul UTR-ului propus sunt interzise următoarele funcțiuni:

- constructii provizorii
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

i) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru hotelul propus a se realiza exista un teren în suprafață totală de 2130 mp din acte, 2343 mp masurat. Pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-un drum; suprafața minimă de 1000 mp, front la strada minim 10 m.

ii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este constituit în cazul de față de limita de proprietate inspre drumul comunal situat pe latura nord a amplasamentului.

Construcțiile se vor retrage la min 6.00 m de la limita de proprietate spre acest drum.

iii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Construcțiile se vor retrage la min 3.00 m de la limitele de proprietate laterale si posteroara.

iv) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime de 3 m între ele.

v) CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se va realiza în mod obligatoriu acces dintr-un drum.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>193</u>	din <u>21.09.2021</u>
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	
<i>[Signature]</i>	

vi) STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă staționarea autovehiculelor doar în afara drumurilor publice, în interiorul parcelelor. În interiorul parcelei studiate se vor asigura locurile de parcare necesare.

vii) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul maxim de utilizare a terenului este de 40 %.

viii) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis S+2D+P.

ix) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Se face din rețeaua publică existentă în zonă, în lungul drumului comunal. Construcțiile existente pe parcelă, propuse pentru desființare sunt deja bransate la rețea.

Canalizarea apelor uzate menajere

Se face într-un bazin vidanjabil etans.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice convențional curate se vor dirija într-un bazin de infiltrație a apelor pluviale situat pe parcelă.

Alimentare cu energie electrică

Se face din rețeaua publică existentă în zonă, în lungul drumului comunal. Construcțiile existente pe parcelă, propuse pentru desființare sunt deja bransate la rețea.

Telecomunicații

Nu e cazul, se rezolvă în sistem wireless.

Alimentare cu căldură

Se va face cu centrală termică pe combustibil solid sau pompe de căldură.

Alimentare cu gaze naturale

Nu e cazul, nu există rețea în zonă.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

x) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor autoriza doar construcțiile care sunt prevăzute cu finisaje exterioare de calitate superioară și executate din materiale durabile.

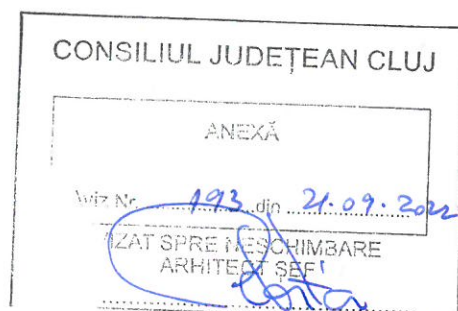
xi) SPAȚII VERZI

Se vor asigura spații verzi pe parcelă pe terenul rămas neocupat cu clădiri, circulații auto, parcuri și platforme betonate.

4. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0.80.

BILANT TERITORIAL PROPUS	mp	%
S teren din acte	2130	
S teren măsurat	2343	100
S CONSTRUCȚIE PROPUSA (nu include parcare de la subsol peste care sunt amenajate parcuri la sol și accesul în clădire)	807,77	34,47



S CIRCULATII SI PLATFORME AUTO	402,84	17,19
S PARCARI	112,50	4,80
S TROTUARE SI TERASE PIETONALE	164,33	7,03
S SPATII VERZI	855,56	36,51

POT atins de constructia propusa = 37,92% raportat la suprafata teren din acte; raportat la suprafata de teren masurata (2343 mp) = 34,47%

AD = 1702,68 mp

CUT atins de constructia propusa = 0,799 raportat la suprafata teren din acte; raportat la suprafata de teren masurata (2343 mp) = 0,726

Coordonator
ARH. URB. FLORIN PAVEL-SIMION



Elaborat
arh. urb. stagiar Boicu Bedrulea Sergiu

