

Vanzare teren, in Cluj-Napoca, 2500 mp

389.906 €



Localizare:

Se ofera spre vanzare un teren de 2.500 mp, cu posibilitate de construire: subsol + demisol + parter + 4 etaje, direct de la proprietar, fara comision. Terenul este situat in Floresti, la capatul strazii Donath, in prelungirea cartierului Grigorescu. Detalii suplimentare:

- Terenul este situat la coordonatele 46°46'00.4"N 23°31'39.3"E, care pot fi introduse direct in Google Maps pentru detalii precise privind locatia.
- La doar 100 de metri de teren se afla un cartier nou, deja dat in folosinta, locuit de cateva mii de familii. Pret de vanzare teren: 1.899.000 EUR.

Aceasta oportunitate ofera un randament ridicat intr-o zona cu potential mare de dezvoltare.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: după caz - parc public, scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
 - Eliminarea arborilor maturi este interzisă,

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor avea înălțime redusă (0,90 – 1,10m) executate din plasă de sârmă, dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 35%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,75



- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu h/2 din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu 1/2 din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu h/2 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.



și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.



LV4

LOCUINȚE +COMERȚ / SERVICII, S+Ds+P+4E

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, liberă de construcții, situată în partea de nord – est a localității Florești, la locul „ Dealul de Jos”, la limita estică a teritoriului administrativ, învecinată la nord și parțial la est cu UAT Cluj – Napoca. Este o zonă pentru locuințe viitoare cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E, cu spații comerciale și servicii organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.

ART.2. Servituti

- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutiile 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. Servituti de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servitutiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+4E, în construcții adaptate la teren;
- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane cu spații de garare la subsoluri, dotări.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării





acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția

elaborării unui PUZ. pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

P.U.G ȘI R.L.U. COMUNA FLOREȘTI, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- VOL. II, 2022

154



- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+Ds+P+4E.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei

P.U.G ȘI R.L.U. COMUNA FLOREȘTI, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- VOL. II, 2022

156

