

P.U.Z.

Pentru

**DEZVOLATRE ZONA REZIDENTIALA
REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE**

str. Gheorghe Sion nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

FAZAKAS ZSUZSANNA

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Aviz de Oportunitate

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESEenate:

A01– Plan de incadrare in zona

A02– Plan de incadrare in PUG Cluj-Napoca

A03 – Situatia existenta - sc. 1/1000

A04 – Situatia existenta – parcelar existent si vecinatati - sc. 1/500

A05 – Reglementari urbanistice - sc. 1/500

A06 – Echipare edilitara - sc 1/500

A07 – Circulatia terenurilor - sc. 1/500

A08 – Detaliu de mobilare urbana - sc. 1/500

MEMORIU DE PREZENTARE



INTRODUCERE

Date de recunoastere:

Denumire proiect: PUZ - pentru
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: FAZAKAS ZSUZSANNA

Proiectant de specialitate: S.C. CSC Construction S.R.L.
- urbanism - Str. Universitatii nr. 3/27 Cluj-Napoca

Amplasament: str. Gheorghe Sion, f.n.mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data: aug. 2018

Obiectul PUZ-ului :

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea lotizarii unui teren situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca.

Se propune o zona de locuinte (UTR-Liu), o subzona verde (UTR- Va) si o subzona de institutii (Is).

Se va reglementa circulatia in zona urbanizata si modul de construire pe parcele.



STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona predominant rezidentiala, aflata in curs de dezvoltare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2113 din 27.04.2017, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Folosinta actuala a terenurilor : terenuri arabile neproductive.

Caracterul actual al zonei : terenuri cu destinatie agricole : pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului. Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri).

Destinatia zonei : zona de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul se gaseste in municipiul Cluj-Napoca, pe str. Gheorghe Sion.

Suprafata studiata si reglementata in PUZ cuprinde mai multe parcele , insumand o suprafata de **8059.00 mp**. Momentan terenul este liber de constructii.

- nr. cad. 21980 - S = 531 mp
- nr. cad. 21979 - S = 1117 mp
- nr. cad. 268327 - S = 2469 mp
- nr. cad. 270359 - S = 209 mp
- nr. cad. 270360 - S = 229 mp
- nr. cad. 270365 - S = 157 mp

- nr. cad. 270367 - S = 276 mp
- nr. cad. 270402 - S = 262 mp
- nr. cad. 270403 - S = 208 mp
- nr. cad. 270405 - S = 154 mp
- nr. cad. 270407 - S = 164 mp
- nr. cad. 270415 - S = 158 mp
- nr. cad. 270419 - S = 164 mp
- nr. cad. 270420 - S = 219 mp
- nr. cad. 270421 - S = 216 mp
- nr. cad. 270422 - S = 154 mp
- nr. cad. 270423 - S = 164 mp
- nr. cad. 270431 - S = 158 mp
- nr. cad. 270432 - S = 164 mp
- nr. cad. 270433 - S = 231 mp
- nr. cad. 270435 - S = 155 mp
- nr. cad. 270436 - S = 164 mp
- nr. cad. 270450 - S = 162 mp

TOTAL = 8059.00 mp

Zona studiata in PUZ reprezinta un intreg UTR si este clar delimitata astfel :

- La nord-vest – limita intravilan (si limita UTR)
- La sud-est – str. Gheorghe Sion si 4 parcele pe care s-au obtinut autorizatia de construire AC nr 2261/2016 pentru realizare a 4 locuinte insiruite. Cladirile sunt deja realizate.
- La nord-est – UTR Liu
- La sud-vest - proprietati private, pentru care s-au obtinut autorizatii de construire (AC nr. 787/2016 si AC nr. 792/2016) in baza PUZ/PUD avizat cu 512/2008.

Amplasamentul care face obiectul studiului a fost studiat anterior intr-un PUZ/PUD avizat cu HCL 512/2008 . In baza acestui studiu s-a autorizat si str. Gheorghe Sion la o ampriza de 10.00 m prin AC nr. 772/2016.

Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul are o usoara declivitate pe directia nord-sud, terenul fiind plat.

Momentan terenul este acoperit de vegetatie joasa.

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri inierbate, unele libere de constructii altele deja edificate.

Circulatia :

Accesul la amplasament se face direct de pe str. Gheorghe Sion, care este un drum public,cu o ampriza de 10.00 m, autorizat cu AC nr. 772/2016.

Momentan strada se afla la strat de rezistenta si este complet echipata cu utilitati.

Ocuparea terenurilor si vecinatati:

Conform PUG CLuj- Napoca , terenul se situeaza in UTR-ULiu.

UTR - ULiu - Zonă de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Folosinta actuala a terenurilor este teren neproductibil /altele (conf. extraselor de Carte Funciara).

Vecinatati:

Terenul studiat este liber de constructii si este delimitat de:

- La nord – teren liber de constructii si limita intravilan
- La sud – str. Gheorghe Sion
- La vest – case de locuit
- La est – teren liber de constructii

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentata de constructii in regim de inaltime P – P+2: locuinte si anexele acestora cu o vechime de pana in 50 de ani, de calitate arhitecturala medie precum si locuinte noi .

Parcelarul existent este rezultatul unei urbanizari anterioare, in urma careia nu s-au realizat cladirile preconizate..

Funciunea predominanta in zona este locuirea, cu putine functiuni complementare in imediata apropiere.

Echiparea ediliatara:

Zona este complet echipata cu urmatoarele utilitati , care se regasesc si pe str. Gheorghe Sion.

- Retea de energie electrica
- Retea de apa potabila
- Retea de canalizare menajera
- Retea de gaze naturale

Probleme de mediu:

Pe amplasament nu s-au realizat in prealabil studii de impact asupra mediului.

Conditii geo-tehnice:

Pe amplasament a fost efectuat un studiu geo-tehnic de catre SC Geotehnic-Consult SRL, care concluzioneaza:

- Teren incadrat in categoria 1– risc geo-tehnic redus
- Adancimea maxima de inghet este de 0.80-0.90 m, conf. STAS 6054-77
- Zona de intensitate 6(VI grade MSK), fara masuri speciale de proiectare a structurii. Zona F cu $a_g = 0.08$ g
- Apa subterana este prezenta la cota min. de -3.00 m, sub forma de apa de infiltratie.
- Adancimea minima de fundare: -1.50 m
- $P_{conv} = 263$ kPa



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare care au stat la baza realizarii PUZ sunt:

- Studio geo-tehnic
- PUG Cluj-Napoca

Fundamentarea pentru realizarea PUZ-ului il reprezinta PUG Cluj-Napoca, care prin unitatea teritoriala de referinta a stabilit directia generala de dezvoltare in ceea ce priveste

funcțiunea , organizare circulației majore, a modului de construire , etc.

PUZ-ul prezintă și detaliază aceste prevederi generale ale PUG-ului.

S-a realizat o analiză a circulației, a accesibilității în zona și a fondului construit, pentru a vedea dacă există diferențe , necorcondante, ale situației existente la momentul de față și prevederile PUG-ului și modul în care acestea se pot implementa.

Zona studiată se află în partea nord-estică a municipiului Cluj-Napoca, la limita intravilanului, într-o zonă în curs de urbanizare și dezvoltare cu un acces de pe str. Gheorghe Sion, cale de circulație realizată la strat de rezistență. Traficul în zonă este moderat și nu prezintă blocaje la orele de vârf.

Fondul construit se dezvoltă în general adiacent străzilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construcție este de tip izolat cu o densitate medie, caracteristic zonelor rezidențiale.

Caracterul de zonă rezidențială cu locuințe cu regim redus de înălțime, propusă prin PUG se regăsește în situația actuală și se va păstra și în propunerea urbanistică.

Studiu geo-tehnic realizat pe amplasament (anexat documentației) , prezintă natura și caracteristicile terenului de fundare.

Disfuncționalități ale zonei se referă la infrastructura incomplet dezvoltată: str. Gheorghe Sion , fiind realizată deocamdată doar la nivel de strat de rezistență.

Se poate concluziona că zona studiată este adiacentă zonei rezidențiale existente, care dispune de infrastructură completă , și urbanizarea acesteia este firească și facilă , venind ca o completare la fondul construit existent.

Prevederi ale PUG Cluj-Napoca și reglementări existente:

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se află în **UTR- ULiu**.

UTR – ULiu:

Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracterul actual:

- Terenuri cu destinație agricolă – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus zonei:

- Zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu) , cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizări admise cu condiționari:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu unele condiționari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu unele condiționari.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Caracteristicile parcelelor:

- Vor avea font la strada
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 5.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Cladirile se vor dispune in interiorul parcelei pe o distanta de max 25 m fata de aliniament cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale
- Cladirile se vor retrage cu min. 6.00 m fata de limita posterioara, dau nu mai puțin de h/2 din inaltime.
- Garajele se vor putea alipii de limitele laterale cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.80m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limita posterioara.

Circulații și accese: pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m.

Stationarea autovehicolelor:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități: - conform *Anexei 2*

Parcarea se va face numai in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)..

- Înălțimea maximă la cornisa/atic: 8.00 m
 - Înălțimea maximă la coama/atic: 12.00 m
- Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizare pe solul natural, vor ocupa min. 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.
- POT_max = 35.00%:
- CUT_max = 0.90

Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul se afla pe versantul sudic al unei coline. Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilelor spre panorama orasului , situata in partea sudica.

Modernizarea circulatiei:

Circulatia existenta in zona este deja reglementata prin documentatii anterioare. Strada Gheorghe Sion a fost reglementata la un profil de 10.00 m si autorizata cu AC nr. 772/2016.

In zona propusa pentru urbanizare se va realiza o noua strada (str. « A »), **cu o ampriza de 9.00 m**, cu intrare si iesire din str. Gheorghe Sion. Aceasta va avea 2 brate cu latimea de 6.00 m , pe distante scurte : 21.42 m si 16.84 m.

Estimarea traficului generat de amplasament:

- 10 loturi - UTR- Liu - locuinte familiale cu cate 2 unitati locative pe parcela, cu AU<100 mp

20 locuri de parcare - (2 locuri de parcare/parcela)

- 1 lot - UTR- Is :

4 locuri de parcare

NUMAR TOTAL DE MASINI : 24

Zonificarea functionala:

Se propun 3 zone functionale: **UTR – Liu ,UTR – Is si UTR – Va**

- **UTR - Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- **UTR - Is** – Zona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente
- **UTR – Va-** Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

Utilizarile admise:

UTR – Liu :

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi,

- platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D..

UTR – Is :

- Instituții și servicii publice sau de interes public, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

UTR – Va :

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Caracteristicile parcelelor: UTR – Liu si Is:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Parcelarul propus va cuprinde 11 loturi construibile, cu dimensiunile între 493.00 mp și 516.00 mp.

Retrageri fata de aliniment: UTR – Liu si Is:

- Retragera de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m, conform plansei de “Reglementari Urbanistice”.
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile se vor amplasa in zona construabila (marcata pe plasa de “Reglementari Urbanistice”).

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare - UTR – Liu si Is:

7. Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale, si min. 2.00 m pentru lotul

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea cladirii .

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela -UTR – Liu si Is:

- Nu este cazul.

NOTA: Zona construibila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Regimul de inaltime: - UTR – Liu si Is:

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.

Spatii verzi din cadrul parcelelor: UTR – Liu si Is:

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 alinimanent (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 împiedică realizarea construcțiilor.

Imprejmuiri : UTR – Liu si Is:

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

Stationarea autovehiculelor : UTR – Liu si Is

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

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.

Zonificare functionala:

S_teren(conf. CF) = 8059.00 mp

	EXISTENT		PORPUS	
	Mp	%	MP	%
UTR – ULiu	7528.00		93.41	0.00
0.00				
UTR – Liu	0.00	0.00	4983.00	61.83
UTR – Is	0.00	0.00	493.00	6.12
UTR- Va	0.00	0.00	403.00	5.00
CIRCULATII	531.00	6.59	2180.00	
27.05				
TOTAL	8059.00	100.00	8059.00	100.00

Indici urbanistici propusi pe parcele:

UTR - Liu

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: **POT maxim = 25%.**

CUT maxim = 0.5

UTR - Is

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

UTR - Va

POT_max = 5.00 %

CUT_max = 0.1

Dezvoltarea echiparii edilitare:

Retelele edilitare existente pe str. Gheorghe Sion se vor extinde pe str. "A" propusa. Imobilele se vor bransa la retelele extinse.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Protectia mediului:

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deșeurilor :

- Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca

Recuperarea terenurilor degradate :

- Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

- Nu este cazul

Obiective de utilitate publica:

Nu sunt.

4. Concluzii :

Propunerea de dezvoltare urbana pe zona studiata se incadreaza in prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca si in caracterul rezidential al zonei.

5. Planul de investitii :

Etapele de implementare a prevederilor PUZ-ului vor fi urmatoarele :

- Etapa 1 - realizarea parcelarului , conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».
- Etapa 2 – obtinerea autorizatiilor de construire pentru loturile 8,9,10,11 si realizarea constructiilor.
- Etapa 3 – realizarea str. « A » : amenajarea drumului si realizarea utilitatilor aferente de apa, canalizare, curent si gaze-naturale
- Etapa 4 – Obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru imobilele propuse si Autorizatiilor pentru racorduri si bransamente.
- Etapa 5 – Realizarea constructiilor ramase pe loturile de pe str. « A »

Obtinerea autorizatiilor de construire pentru parcelele adiacente str. Gheorghe Sion , nu va fi conditionata de realizarea str. « A », deoarece parcelele au asigurat acces la un drum public si la utilitatile aferente acestuia.

Loturile 9, 10, 11, 12 , adiacente str. Gheorghe Sion vor putea fi construite intr-o prima etapa, independent de realizarea str. « A ».

Investitia si documentatiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarului .

Intocmit. arh.urb. Vass Csilla

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR - Liu

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

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).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial .

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Str. Gheorgh Sion este un drum public, cu infrastructura completa , realizat la strat de rezistenta. Drumul a fost autorizat cu AC nr. 772/2016. Profilul transversal al acesteia este de 10.00 m , si va fi pastrat .

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Lid pag. 2/6 de staționare în lung, trotuare 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 și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

UTR-Liu: locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).
- Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

Utilizari admise cu conditionari :

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
 - a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
 - b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale, si min. 2.00 m pentru lotul 7.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct 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 3 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.

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje:

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

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) 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.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Inaltimea maxima admisibila :

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.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile 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 vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcaje din piatră sau tencuieli pentru 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. 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.

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în 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.

Spatii libere si plantate:

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 împiedică realizarea construcțiilor.

Imprejmuiri :

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

▣ Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

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 înțeleles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

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 înțeleles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – Va

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde o parcela cu aceasta destinație în cadrul zonei urbanizate.

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

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

3. Utilizare functionala :

Utilizarile admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizarile admise cu conditionari:

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusive spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizari 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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A ».

Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

Aspectul exterior al clădirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Spatii libere si plantate:

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor .

Imprejurimi :

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regula din zidarie de caramida aparentă sau tencuită.

▣ Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

UTR –V : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – Is

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Str. Gheorgh Sion este un drum public, cu infrastructura completa , realizat la strat de rezistenta. Drumul a fost autorizat cu AC nr. 772/2016. Profilul transversal al acestuia este de 10.00 m , si va fi pastrat .

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Lid pag. 2/6 de staționare în lung, trotuare 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 și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Utilizari admise cu conditionari :

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Utilizari interzise :

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale, si min. 2.00 m pentru lotul 7.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu $h/2$ din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m. Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct 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 3 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.

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG CLuj-Napoca, dar min. 2 locuri de parcare.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Inaltimea maxima admisibila :

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.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Cluj-Napoca.

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Spatii libere si plantate:

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 împiedică realizarea construcțiilor.

Imprejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. 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 împrejurimilor 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 împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

▣ Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

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.

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 va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

Expunerea de motive pentru care se realizeaza PUZ-ul:

Intocmirea studiului are motivatii economice si sociale.

S-a urmarit dezvoltarea armonioasa a zonei prin crearea unui parcelar generos , cu o densitate medie, care contribuie la o calitate ridicata a locuirii in zona.

Se doreste urbanizarea zonei , cu realizarea a 11 loturi construibile, si a unei zone verzi .

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

S-a considerat ca zona este propice pentru dezvoltare rezidentiala de densitate medie, datorita vecinatatilor similare, a infrastructurii complete a str. Gheorghe Sion si a

acceselor carosabile reglementate deja prin studii de urbanism anterioare si autorizatii de construire.

De asemenea traficul in zona este momentan moderat, fara a exista blocaje in orele de varf.

Propunerea urbanistica se va integra in zona fara impact major , respectand toate prevederile pUG CLuj-Napoca.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni reduse, si vine ca o completare fireasca a zonei rezidentiale deja constituite.

OPERATIUNI PROPUSE :

Se vor face operatiuni de reparcelare conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».

Se vor realiza amenajarea str. « A » la strat de uzura si extinderea retelelor edilitatre de pe str. Gheorghe Sion.

Realizarea str. « A » se va face pe cheltuiala investitorilor.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla