

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Li/c** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, o subzona destinată serviciilor publice reglementată în **Is\_A** - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente și o subzona verde reglementată în **S\_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Suprafața totală: 23390 mp.

Amplasamentul este situat în nord-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Someșeni. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 23389 m<sup>2</sup> și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Tractoristilor, strada Raului și din strada Bazna. Zona studiată se învecinează la nord cu strada Raului, la sud cu strada Bazna, la vest cu strada Tractoristilor și la est cu proprietăți private.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca

## **A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

### **Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate– și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

**Li/c\_a** - Subzona aferentă locuințelor individuale: locuințe individuale (izolate, cuplate) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Li/c\_b** – Subzona aferentă locuințelor colective mici (Locuințe semicolective familiale cu maximum două unități locative), cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă. Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun,

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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 următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior

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

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Pe parcela cu front la strada Tractoristilor se permit funcțiuni cu program sportiv destinate publicului în paralel cu funcțiunea de locuire.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt 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.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi , mai mare sau egală cu 12 m pentru toate tipurile de locuinte

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț)

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, maxim 5 m,

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor,

(c) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism

(d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

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

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colț.

(c) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici - este interzis accesul sau staționarea / parcare a autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale.** Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei

**ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.** Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, 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

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

**Locuințe colective mici:** -- 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 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### **ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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 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.

### **ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama

acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. 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 (locuire). Se interzice realizarea de pastișe 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 cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje 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, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte 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 sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35% , pentru toate utilizările admise

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**



CUT maxim = 0,9

## **B. REGULAMENT PENTRU Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreative, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii îngrijire a varstnicilor, funcțiuni ce include activități economice de tip terțiar: administrative-birouri cu acces public și activități comerciale cu maximum 50% din ADC clădirii destinată serviciilor publice.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m fata de str. Campului și cu 3m fata de strada nou propusa prin PUZ sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) 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

(c) activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 3m fata de strada Randunicilor.

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

Cladirea propusa se va retrage fata de Subzona S-Va cu minim 1.0m si cu minim 3,0m fata de parcelele destinate locuintelor

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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 în este admisă doar in spatii special amenajate.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M).

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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.

### **Clădiri / corpuri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se

interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. 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 de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile 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 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

pentru parcelele de colț:

POT maxim = 65%

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.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim =1.8

pentru parcelele de colț

CUT maxim =2.2

**C. REGULAMENT PENTRU S\_Va** - Acord și sport cu acces public nelimitat, amplasat adiacent altor zone verzi

## I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, 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

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 exclusiv 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.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## **ARTICOLUL 6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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.

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

## **ARTICOLUL 7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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 îmbrăcăminte 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 sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## **ARTICOLUL 8. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit :

arh. Razvan Coca

## FIȘA PROIECTULUI

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.Z.

**LOCALIZAREA ZONEI** : MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA,  
str. TRACTORISTILOR, F.N. JUD. CLUJ

**OBIECTIV** : **ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL,  
CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI  
COMPLETARILE ULTERIOARE SI OPERATIUNI  
NOTARIALE**

**BENEFICIARI** : FONAI MONICA si ASOCIATII

**PROIECTANT** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**NUMĂR PROIECT** : 289/16

**DATA** : septembrie, 2019

## LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT	arh. Sorin SCRIPCARIU	.....
URBANISM	arh. Sorin SCRIPCARIU	.....
Intocmit	arh. Razvan COCA	.....

## **BORDEROU GENERAL**

### **PIESE SCRISE**

#### **I. PARTEA 1**

1. CERERE TIP
2. CĂRȚI DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE ȘI DOCUMENT DE PLANIFICARE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2511 DIN 19.05.2017
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE OPORTUNITATE
9. AVIZ AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
10. AVIZ COMPANIA DE APĂ SOMEȘ
11. AVIZ E-ON GAZ
12. AVIZ ELECTRICA
13. AVIZ TELEKOM
14. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
15. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
16. Aviz I.S.U.
17. DOVADA PLATA TAXA R.U.R.

#### **II. PARTEA 2**

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
15. PLAN DE ACȚIUNE
16. NOTĂ DE FUNDAMENTARE

**PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1:5000	
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1:5000	A01
3. VEDERE SATELIT	-	A02
4. SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:1000	A03
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:1000	A04
6. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:1000	A05
7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:1000	A06
8. ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:1000	A07



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.Introducere

#### 1.1 PREZENTAREA INVESTITIEI

**DENUMIREA LUCRĂRII** : ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE SI OPERATIUNI NOTARIALE

**INVESTITORI,  
BENEFICIARI si  
PROPRIETARI** : FONAI MONICA  
TUDOR DANA  
TUDOR NATALIE-DANIEL  
BARTHA IMOLA-MALGIT  
BARTHA SZILARD  
TURICU DAN-CRISTIAN  
TURICU ADRIAN  
TURICU SILVIA  
BACILA MANUEL DORU  
BACILA DANIELA-VALERIA  
CRISAN ANDA-GEORGIANA  
CRISAN FLAVIU-DANIEL  
VARVARA TIBERIU-IOAN  
VARVARA ESTERA  
VRANAU MARIA  
MALUTAN ANA-CRISTINA  
TUROS MUGUREL IOAN  
TORDAI FERENC  
TORDAI EVA  
IUHOS CARMEN-IOANA

**ADRESA INVESTITIEI** : MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA,  
str. TRACTORISTILOR, FN. JUD. CLUJ

**PROIECTANT** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**NR. PROIECT** : 289/16

**DATA ELABORĂRII** : septembrie, 2019

Terenul este amplasat în mun.Cluj-Napoca, str. Tractoristilor, fn., si este identificat prin având suprafața totala de **23390 mp**. Incinta este accesibilă din strada Tractoristilor, din strada Bazna si din strada Raului.

### **1.2. Obiectul lucrării**

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele cu nr. C.F. 324821 respectiv nr.C.F. 302338 în scopul reglementarii a 28 parcele in vederea construirii de locuinte si a unei cladiri cu servicii si dotari cu acces public.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea functiunilor propuse prin PUG (UTR ULi/c – Subzona aferenta locuintelor individuale sau colective mici );
2. parcelarea terenului;
3. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
4. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
5. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorilor și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat.

### **1.3. Surse documentare. Baza topografică**

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „*Studiu geotehnic pentru P.U.Z.*” elaborat de S.C. Anadarra Impex S.R.L. în ianuarie 2018, din documentația „*Realizare suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, intravilan, jud. Cluj*” elaborat de ing. Mircea Crăciunaș în data de 26.02.2018 și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice a zonei.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este delimitata de limitele primei subzone a UTR-ului ULi/c (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE IN P.U.G. ) si partial UTR A (" Directia de Urbanism a municipiului Cluj-Napoca a initiat o procedura de urbanizare/ schimbare de destinatie a terenurilor agricole sau libere ").

Terenul este liber de constructii si are o formă poligonală. Se învecinează: la vest cu proprietati private, la est cu proprietatile private, la sud cu str. Bazna iar la nord cu str. Raului.

Investitia propusa

Prin P.U.Z.-ul de fata se propune o strategie de dezvoltare urbanistica in viitor pentru zona mai sus mentionata. Investitia are ca scop reglementarea amplasamentului investitorilor, modernizarea circulatitei, clarificarea zonificarii functionale.

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plat. Pe teren vegetația este preponderent joasă avand circa 5 sau 6 copaci cu inaltime maxima de 10m distribuiti in general la capatul estic al canalul colector din sud/ sud-estul zonei reglementate.

### 2.3. Circulația

Zona studiată este deservită în principal de strada Tractoristilor pe care se accede dinspre str. Traian Vuia. Strada Tractoristilor este un drum public asfaltat cu ampriza de circa 10m, circulatie carosabila cu doua sensuri si trotuare cu latime de circa 2m pe fiecare parte. Accesul la zona studiata se face si prin intermediul strazilor Raului si Bazna, ambele drumuri publice cu circulatie carosabila si pietonala. Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua fara probleme traficul aferent constructiilor propuse prin PUZ. Ulterior, pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, prevăzute și în P.U.G. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor propuse prin P.U.G. prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.

## 2.4. Ocuparea terenurilor

Cea mai mare parte a terenului este neparcelat, cuprins în 2 proprietăți conform extraselor C.F., are funcțiunea de teren arabil și este lipsit de construcții. Spre est în vecinătatea zonei studiate terenul este arabil și lipsit de construcții iar spre vest și nord se regăsesc locuințe individuale și cuplate.

## 2.5. Echipare edilitara

În zonă există rețele edilitare pe toate strazile din vecinătatea zonei studiate. Strada Tractoristilor precum și Strada Raului sunt complet echipate d.p.d.v. Edilitar.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei anume locuințe familiale cu regim de înălțime redus. Locuințele propuse se vor realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (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)., acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi separate de o stradă nouă propusă, precum și de spații verzi, vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală prezintă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua fără probleme traficul aferent construcțiilor propuse prin PUZ. Ulterior, pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, prevăzute și în P.U.G. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor propuse prin P.U.G. prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.

Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

### 3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR Uli/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

### 3.3 INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 35%**

pentru locuințe individuale, cuplate sau colective mici

**CUT maxim = 0,9**

## **BILANT TERITORIAL**

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULi/c	22723	97.1	-	-
Teren in UTR A	667	2.9	667	2.9
Teren cu destinatia de drum			3423.8	14.6
Teren propus in U.T.R. Li/c	-	-	19299.2	82.5
<b>TOTAL</b>	<b>23390</b>	<b>100%</b>	<b>23390</b>	<b>100%</b>
Teren propus in U.T.R. Li/c	-	-	19299.2	82.5
din care teren propus in subzona Lic/a			16616.5	86.1
din care teren propus in subzona Lic/b	-	-	1421.5	7.4
din care teren destinat subzonei S_Is	-	-	500	2.6
din care teren destinat subzonei S_Va			761.2	3.9
POT maxim admis pentru UTR Li/c /PUZ	<b>35%</b>			
CUT maxim admis pentru UTR Li/c /PUZ	<b>0.9</b>			
POT maxim admis pentru S_Is	<b>50%</b>			
CUT maxim admis pentru S_Is	<b>2.0</b>			
POT maxim admis pentru S_Va	<b>5%</b>			
CUT maxim admis pentru S_Va	<b>0.1</b>			

### **3. MOD DE INTEGRARE IN ZONA**

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuinte noi si se va extinde trama stradala in asa fel incat sa permita crearea de noi legaturi intre aceasta zona si se vor valorifica la adevaratul potential zone neamenajate in momentul de fata.

Circulația auto se desfășoara in principal pe strada Tractoristilor, pe strada Raului, pe strada Bazna si pe strada Randunicilor propusa prin PUZ cu un profil III H de 12m conform P.U.G. (Anexa 6).

Se propune modernizarea circulatiei auto prin:

-profil de 12 m latime pentru strada Randunicilor; circulatie carosabila 5,50m latime (2,75 m pentru fiecare sens), cate o banda pe sens si trotuar pe fiecare sens auto (2.25 m fiecare) si locuri de parcare dispuse longitudinal avand latimea de 2m.

-profil de 9 m latime pentru strada Raului; circulatie carosabila 6.0m latime (3.0 m pentru fiecare sens), cate o banda pe sens si trotuar pe fiecare sens auto (1.5 m fiecare) se propune o culuar de zona verde cu latime variabila intre 4,9m si 1.5m pe toata lungimea strazii spre sud.

-profil de 12 m latime pentru strada Bazna; circulatie carosabila 5,50m latime (2,75 m pentru fiecare sens), cate o banda pe sens si trotuar pe fiecare sens auto (2.25 m fiecare) si locuri de parcare dispuse longitudinal avand latimea de 2m.

1. Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate retelele de utilitati din zona.

Funcțiunile propuse – locuinte cu regim redus de inaltime- individuale si colective mici, nu reprezinta un impact asupra mediului, nu reprezinta un factor poluant, cu atat mai mult cu cat vor beneficia de canalizare. Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

**Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014**

Conform reglementărilor aferente UTR Uli/c, locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietate sau in garaje. Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 25 de parcele in vederea construirii de locuințe familiale izolate( $Au > 100mp$ ) sau cuplate( $Au > 100mp$ ) cu regim redus de înălțime 3 parcele destinate locuintelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă( $Au < 100mp/unitate$  locativa) si o parcela destinata unei zone verzi cu acces public.

**Locuire:** – 25 de parcele in vederea construirii de locuințe familiale izolate ( $Au > 100mp$ ) sau cuplate( $Au > 100mp$ ) cu regim redus de înălțime, rezulta un necesar de **50** de locuri de parcare

– 3 parcele destinate locuintelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă( $Au < 100mp/unitate$  locativa) rezulta un necesar de **18** de locuri de parcare

**TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: aprox 68.**

### **3.6. Protecția mediului**

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 30% din care o zonă verde de agrement de cca. 1114m<sup>2</sup>. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit (de minim 15m), iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Din terenul studiat se va ceda o porțiune pentru realizarea strazii propuse, se va ceda teren pentru asigurarea unei amprize de 12m pentru strada Raului si strada Bazna. Zona studiata se va echipa edilitar si astfel se va urbaniza corespunzator in vederea construirii de locuinte.

### **3.8 Consecinte economice si sociale**

Prin reglementarea si urbanizarea acestei zone se vor crea locuinte noi, iar prin extinderea si modernizarea tramei stradale se va fluidiza traficul in zona.

### **3.9 Categori de costuri**

Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate retelele de utilitati din zona. Realizarea strazii care va strabate parcela va reveni in sarcina beneficiarilor.

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA

## **Notă de fundamentare**

**DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL,  
CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU  
MODIFICARILE SI COMPLETARILE  
ULTERIOARE SI OPERATIUNI NOTARIALE**

**INVESTITOR : FONAI MONICA si ASOCIATII**

**PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.**

### **Delimitarea obiectivului**

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

Zona studiată este situată în nord-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Someseni și la sud de raul Someș. Amplasamentul studiat este delimitat la vest de strada Tractoristilor și de parcelele cu front la strada Tractoristilor pe care sunt edificate locuințe familiale, la est de proprietăți private încadrate conform P.U.G. în UTR A (Zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan), la nord de strada Raului și la sud de strada Bazna.

### **Evoluția Zonei**

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, până la elaborarea P.U.G. din anul 1999, s-a aflat în extravilanul mun. Cluj-Napoca, fiind teren arabil. Odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat în U.T.R. CM3- (Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire de maxim P+3). În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în UTR Uli/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Dezvoltarea urbană s-a extins în lungul străzii Tractoristilor, de la extrema sudică anume intersecția cu strada Traian Vuia spre raul Someș la nord. Putem observa faptul că țesutul urban s-a



densificat considerabil atât pe direcția sud-nord în lungul străzii Tractoristilor cât și pe direcția vest-est anume dinspre centru spre aeroport odată cu densificarea întregului țesut urban din cartierul Someseni.

Dezvoltarea zonei s-a realizat treptat atât din punct de vedere urbanistic cât și în ceea ce privește modernizarea infrastructurii rutiere și edilitare. Infrastructura edilitară și rutieră a fost influențată de dezvoltarea urbanistică și a fost modernizată concomitent cu aceasta.

### **Analiză urbanistică**

În momentul de față, zona are un caracter relativ bine stabilit, anume se poate observa că zona studiată se învecinează preponderent cu zone și U.T.R.-uri destinate locuirii preponderent în cadrul locuințelor individuale sau cuplate (a se vedea planșa anexată A8 "Ilustrare dezvoltare urbanistică" și planșa A2 'Incadrare în P.U.G.' ). Dezvoltările urbanistice adiacente zonei studiate sunt finalizate sau în curs de realizare, cele mai des întâlnite sunt ansamblurile de locuințe familiale cu regim de înălțime redus, situate în cartierului Someseni, situate pe zona dintre râul Someș și str. Traian Vuia. La nord de amplasamentul studiat și de râul Someș se regăsesc zone preponderent industriale și zone pe care se desfășoară activități economice de diverse tipuri. Zona studiată comunică cu zona mai sus amintită prin intermediul podului rutier și pietonal care leagă strada Captian Grigore Ignat și strada Hariclea Darcle. În afara parcelelor adiacente străzii Traian Vuia pe care s-au realizat diferite construcții, regiunea învecinată la est conține doar terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil) și reprezintă terenuri libere situate în intravilanul municipiului.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, atât datorită străzii Tractoristilor care a fost recent asfaltată, cât și datorită străzii cu profil de TIP C-30m propusă în P.U.G în proximitatea zonei studiate. Traficul auto din această regiune este specific zonelor de locuințe individuale și prin urmare nu este foarte aglomerat. Strada Tractoristilor, pe care se poate accede dinspre sud, dinspre strada Traian Vuia sau dinspre nord din zona podului mai sus amintit, este un drum de categoria a III-a, cu trafic în dublu sens, asfaltat și ampriză de 7 m a carosabilului și trotuare pe ambele sensuri cu lățime variabilă între 1,7m și 2.1m. Prin urmare strada Tractoristilor poate prelua traficul datorat locuințelor noi propuse prin prezentul P.U.Z.. Referitor la zona studiată, se propune o stradă nouă care poate funcționa ca și o buclă cu dublu sens, astfel se dezvoltă un cvartal specific zonelor de locuire urbanizate și dotat din punct de vedere al infrastructurii. Din punct de vedere edilitar, în zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaz metan și electricitate.

Pe zona studiată în P.U.G. strada Tractoristilor nu este prevăzută spre largire. Prin P.U.Z. s-a propus ca strada nou creată să aibă o ampriza totală de 12m; în acest sens, se propune ca partea carosabilă să aibă 5,50m lățime (2,75 m pentru fiecare sens) - câte o bandă pe sens, trotuar pe fiecare sens (2.25 m fiecare) și locuri de parcare dispuse longitudinal având lățimea de 2m. Asadar, se propune pe zona reglementată o stradă nouă cu un Profil III H de 12m lățime conform cu anexa 6 din P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare.

### **Analiză arhitecturală**

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcelar de tip urban. Acestea sunt amplasate la distanță unele față de celelalte, de cele mai multe ori respectându-se retragerile minime impuse prin regulamentul de urbanism și retragerea față de aliniament. Arhitectura uneori este de factură modernă și este variată prin volume și prin nuanțe de culori diferite, fără a putea să se traga concluzia că locuințele din texturile urbane învecinate respectă un anumit curent arhitectural sau estetic.

### **Analiză socio-economică**

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, datorită posibilității de creare a unor dotări de interes public, care la ora actuală nu există în zona respectivă.

### **Sinteză**

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile de locuit cu un regim de înălțime redus. Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

Întocmit,  
arh. Razvan Coca  
  
Sef proiect  
  
arh. Sorin Scripcariu

# **PLANUL DE ACȚIUNE**

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

## **1. CATEGORII DE COSTURI**

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, donarea terenului pentru o noua stradă și donarea terenului pentru lărgirea străzii Campului, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

## **2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR**

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- realizarea rețelelor edilitare și racordarea lor la rețelele existente în zonă
- realizarea străzii propuse prin PUZ la nivel de strat de uzură după realizarea rețelelor
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire și obținerea acestora
- realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor

arh. Scripcariu Sorin

arh. Razvan Coca