Regulament Local de Urbanism aferent

PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada PASTEUR nr. 43 - 49, Cluj-Napoca

Teritoriul ce face obiectul PUZ **- "**ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada PASTEUR nr. 43 - 49" include, conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, suprafețe încadrate în trei UTR diferite:

- **UTR ZCP_Liu** - suprafața majoritară - are statut de zonă construită protejată din cauza învecinării, spre nord, cu Grădina Botanică
- **UTR Liu** - o suprafață cu o pondere mică, la sud - include o parte a uneia din parcelele ce fac obiectul PUZ, situație cauzată de operațiuni de alipire / divizare a unor parcele, în timp
- **UTR Ve** - o suprafață de aproximativ 85 mp - parte a culoarului de protecție a pârâului ce delimitează spre est teritoriul ce face obiectul PUZ

Având în vedere cele arătate mai sus și din cauză că între UTR ZCP_Liu și UTR Liu diferențele sunt legate doar de caracteristici legate de protecția unor valori arhitecturale și urbanistice, RLU aferent PUZ va conține doar două UTR, primul - **ZCP_Liu - Liu** pentru zona rezidențială (ce include o subzonă **S_Va** în cadrul căreia s-a amplasat și un loc de joacă pentru copii), al doilea - **Ve** pentru culoarul de protecție al pârâului.

ZCP_Liu / Liu - str. Pasteur

Zonă construită protejată - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale) cu standard de confort ridicat, de un parcelar în general neregulat, rezultat al unor operaţiuni de parcelare datând din primele patru decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafaţa de 450 – 3000 mp) şi de reparcelare ulterioară, de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

E clasată ca zonă construită protejată datorită învecinării cu Grădina Botanică, față de teritoriul căreia există relații de vedere.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Teritoriul de studiu al PUZ este întreaga Unitate Teritorială de Referinţă **ZCP_Liu**, cu mențiunea că reglementările se adresează zonei rămase neconstruite (conform RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napova, RLU aferent UTR ZCP_Liu, "*se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice*".

Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei.

Inervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreţinere şi reparaţii curente.

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunţă o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALA

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine, infrastructură tehnică.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIŢIONARI

Ansambluri de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri de locuit, **realizate printr-o investiție imobiliară unitară**, în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, în sistem izolat, cuplat sau înșiruit, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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 condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de

parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

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

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operaţiunile de modificare a parcelarului care au ca rezultat alterarea ritmului străzii - a lungimii fronturilor spre domeniul public (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată mai favorabilă ţesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă
(b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(c) să aibă formă regulată

Pentru ansambluri, parcelarul se va structura spre domeniul public conservând lungimile de fronturi existente - ritmul străzii, iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică. Teritoriul ansamblului poate fi organizat în suprafețe de folosință exclusivă și suprafețe de folosință comună și transpus în structuri cadastrale ca atare. Suprafața de teren de referință a unui imobil e suma dintre suprafața de folosință exclusivă și cota parte din suprafața de folosință comună.

Suprafețele de referință ale parcelelor din cadrul ansamblurilor vor fi:

locuințe izolate - 360 mp
locuințe înșiruite - 300 mp
locuințe înșiruite - 150 mp

În cazul ansamblurilor se admite crearea accesului spre interiorul acestora, cu condiția să fie delimitat de domeniul public prin împrejmuire și poartă de acces

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(a) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
(b) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
(c) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

In cazul ansamblurilor, regulile de aliniere generale se vor aplica spre străzi (domeniul public), iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m. In cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m. Alternativ, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă de 3 m. Alternativ, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru toate situaţiile

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

Pentru ansambluri

(a) parcelele din interiorul ansamblului se vor configura în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică

(b) pe limitele laterale de parcelă se pot prevedea reguli de cuplare / înșiruire a clădirilor

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

In cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeaşi parcelă.

In acest caz, distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiţionale pentru zonă.

Ansamblurile vor dispune de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maximum 6 m. In interior vor dispune de un sistem de alei - carosabile, semicarosabile (shared space), pietonale organizat

în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele / clădirile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei / ansamblului.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

In cazul ansamblurilor se pot organiza și pachete de parcaje / clădiri de garaje în spațiile de folosință comună.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

În sensul prezentului regulament, înţelesul termenilor subsol, demisol şi mansardă este:

Subsol (S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcţiei. Pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puţin o latură a clădirii

Demisol (D) **–** nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi, de regulă, prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei.

Pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puţin o latură a clădirii

Mansardă (M) **–** spaţiu funcţional amenajat în volumul podului construcţiei. Se include în numărul de niveluri supraterane. Se consideră mansarde acele spaţii care respectă următoarele condiţii suplimentare:

- podul construcţiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcţiei nu va depăşi, în proiecţie orizontală, conturul exterior al ultimului nivel (exclusiv balcoanele sau cursivele).

La calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafețelor utile din mansarda se vor lua în calcul doar spațiile / zonele cu înălțimea liberă mai mare de 1,80 m

Inălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă de peste 5%**, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele și lucarnele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de

finisaj specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli, zidărie din cărămidă aparentă, placaje de piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

In cazul ansamblurilor, bilanțul spațiilor verzi se va face unitar, pe totalul suprafeței acestora.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

In cazul ansamblurilor, în interiorul acestora, parcelele pot fi neîmprejmuite, împrejmuite total sau parțial, funcție de conceptul urbanistic.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

In cazul ansamblurilor, indicatorul POT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei se va calcula luând în considerare numai porțiunea cu h liber ≥ 1,80 m.

In cazul ansamblurilor, indicatorul CUT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

Ve
Zona verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde o porţiune a fâşiei de protecţie a cursului de apă secundar – pârâului - de pe versant.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru orice intervenţii ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spaţii se vor elabora în mod obligatoriu PUZ / PUD.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

Prin PUZ se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spaţiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spaţii publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcţionalităţii şi imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo şi a infrastructurii specifice, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele constituite se conservă, de regulă, structura cadastrală existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenţie, organizarea spaţiilor verzi, a sistemelor de alei şi platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD / PUZ ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. IMPREJMUIRI

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

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

400021 Cluj-Napoca str. Georges Clemenceau nr. 3 tel/fax 40 364 140 434 C.U.I. nr. RO 2876717 Cont bancar RO74 BTRL 0130 1202 9231 15XX Banca Transilvania

1. FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL
strada Louis Pasteur nr. 43-49, Cluj-Napoca
(construcții, împrejmuiri, spații de circulație interioară)

Beneficiar:

SC "CITADELA HOMES" SA
str. Gara Herăstrău nr. 4, clădirea A, etaj 3, București
J40/ 3838 / 2018 CUI 35980829

Proiectant:

S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.
str. Georges Clemenceau nr. 3 – Cluj-Napoca
CUI nr. RO 2876717

Faza proiectului

P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal / Aviz Mediu

2. P R O I E C T A N Ț I - L I S T Ă D E S E M N Ă T U R I

Proiectant de arhitectură, urbanism:

S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.

arh. Adrian BORDA.....

3. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE:

1. Anunț ziar
2. Împuternicire
3. Certificat de inregistrare fiscală
4. Certificat de Urbanism nr. 3137 din 27.07.2018
3. Extras C.F. de informare nr.320550 - cad. nr. 320550
   320551 - cad. nr. 320551
   270666 - cad. nr. 270666
   252963 - cad. nr. 252963
4. Documentație topografică
4. Aviz de oportunitate nr. 1172 din 20.12.2018
8. Proiectanți – Listă de semnaturi
9. Borderou piese scrise și desenate
10. Memoriu PUZ
11. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

B. PIESE DESENATE:

Arhitectura

Plan încadrare în teritoriu	sc. 1:5000	A01
Plan încadrare	sc. 1:5000	A02
Plan de situație existentă	sc. 1:500	A03
Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:500	A04
Plan reglementări urbanistice	sc. 1:500	A05
Concept urbanistic	sc. 1:500	A06
Secțiuni	sc. 1:250	A07
Plan reglementări edilitare	sc. 1:300	1.1/0

4. M E M O R I U

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENȚIAL

strada Louis Pasteur nr. 43-49, Cluj-Napoca

(construcții, împrejmuiri, spații de circulație interioară)

Beneficiar:

SC "CITADELA HOMES" SA

str. Gara Herăstrău nr. 4, clădirea A, etaj 3, București

J40/ 3838 / 2018 CUI 35980829

Proiectant:

S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.

str. Georges Clemenceau nr. 3 – Cluj-Napoca ,

CUI nr. RO 2876717

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul proiect are ca obiect organizarea parcelelor cu numere cadastrale 320550, 320551, 270666, 252963 situate pe strada Pasteur nr. 43- 49, Cluj-Napoca, situate, conform PUG în **UTR ZCP Liu**.

Conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, acestea sunt situate în **UTR ZCP_Liu**, cu excepția unor suprafețe restrânse din partea de sud a parcelelor cu nr. cad. 270666, 252963, ce sunt situate în **UTR Liu**.

Parcelele ce fac obiectul proiectului sunt ultimele suprafețe nestructurate și, parțial, neconstruite din zonă.

Acestea au o suprafață totală de 9444 mp, conform Extraselor **CF nr. 320550, 320551, 270666, 252963**, anexate și se află în proprietatea:

SC "ASTRA HOLDING" GMBH, cu sediul în Munchen, str. Pranner nr. 11, GErmania:

cad nr. 320550 cu sup. de 815 mp

cad nr. 320551 cu sup. de 815 mp

cad nr. 252963 cu sup. de 1719 mp

CÎRLIG GABRIEL și **CÎRLIG MIHAELA**

cad nr. 270666 cu sup. de 6095 mp

Terenul este situat în interiorul cvartalului rezidențial și este accesibil dinspre str. Pasteur prin intermediul unei căi de acces cu lățimea de 9 m. În prezent există pe teren două construcții de mici dimensiuni și anexe, ce vor fi demolate.

Proiectul vizează organizarea unui **ANSAMBLU REZIDENȚIAL** ce va inlude 16 parcele / imobile de locuit de tip individual sau semicolectiv cu două unități locative, dispuse cuplat pe limita de parcelă. Ansamblul va include circulații interioare pietonale și carosabile, împrejmuiri, un loc de joacă, infrastructura edilitară necesară, toate nepublice.

Acesta e organizat în jurul unui spațiu central comun ce include și un loc de joacă (a se vedea schița de organizare anexată).

Respectând prevederile RLU - UTR ZCP Liu, ansamblul se integrează din punct de vedere al profilului funcțional și spațial, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile, care completează cadrul urban. Fiind vorba de un ansamblu care se evidențiază ca fiind independent și situat în interiorul cvartalului, în spatele fâșiei destinate construirii, se justifică elaborarea unui PUZ, pentru a reglementa în mod unitar dezvoltarea. Propunerea este de a păstra aceeași unitate teritorială - UTR ZCP Liu.

Parcelarul propus este regulat și relativ omogen ca suprafețe, de tip urban, cu fronturi către spațiul comun de lungime cuprinsă între 12m și 15m și cu suprafețe generoase. Pe o parcelă se va construi o singură clădire, propunerea însumând astfel un număr de 16 parcele. Terenul aferent unui imobil are ca suprafață cuprinsă între 480 și 760 mp, divizat între spațiul de folosință exclusivă și cel de folosință comună (circulație internă, loc de joacă). Suprafața spațiului de folosință comună e de 1300 mp, respectiv 80 mp / imobil.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

PUG al Municipiului Cluj-Napoca, Regulamentul local de urbanism

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul studiului e situat pe versantul de la sudul centrului istoric al orașului, între acesta și cartierul Zorilor. Zona e una de confluență între mai multe unități urbanistice - Grădina Botanică "Alexandru Borza" a Universității Babeș - Bolyai, la nord și est, partea nordică a ansamblului Zorilor, spre vest, ansamblul Clinicilor, mai în aval, spre nord. In imediata vecinătate predomină funcțiunea de locuire individuală, pe un teritoriu a cărui structurare începe la sfârșitul primei jumătăți a secolului XX și care continuă și azi.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în apropierea zonei centrale a orașului, la sud de aceasta, adiacent străzii Pasteur, principala arteră de circulație din zonă. Conform PUG se află în **UTR ZCP_Liu**, cu excepția unor suprafețe restrânsece sunt situate în **UTR Liu.** Semnificativă e învecinarea cu Grădina Botanică, spre nord și est.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul, situat pe versantul de la sudul Centrului Istoric al orașului, prezintă zone cu declivități mai accentuate, în special în partea de est, învecinată cu albia pârâului ce traversează în aval Grădina Botanică. Acest fapt impune o sistematizare verticală atentă, pentru o bună așezare pe teren a ansamblului, în armonie cu relieful.

Elementele de cadru natural semnificative sunt versantul pe care e situat terenul și care oferă

perspective interesante asupra împrejurimilor și a orașului în ansamblu, pârâul de la est, dar mai ales vasta arie verde a Grădinii Botanice.

Conform studiului geotehnic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare.

Condițiile climatice sunt specifice zonei de depresiune colinară, de tip continental moderat.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul este accesibil dinspre str. Pasteur, principala cale de circulație a zonei, prin intermediul unei căi de acces cu lățimea de 9 m, aflate în proprietate, parte a parcelei cu nr. CAD 270666.

Parcarea automobilelor va fi asigurată de locuri de parcare și garaje (în situațiile în care terenul, prin declivitățile sale, permite organizarea acestora la subsol).

2.5 OCUPAREA TERNURILOR

În prezent există pe teren două construcții de mici dimensiuni și anexe, ce nu sunt clasate ca monument isotric și care vor urma a fi demolate.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispute de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații și gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relaţia cadru natural – cadru construit

E o zonă cu o structură construită eterogenă datorită diversității funcționale, volumetrice și de scară, al cărui element de armonizare e vegetația abundentă și spațiul neconstruit relativ amplu. Prezența Grădinii Botanice e greu perceptibilă de pe strada Pasteur, datorită împrejmuirii opace - ceea ce pare un dezavantaj pentru spațiul public, dar e un element de protecție a intimității și liniștii acesteia. Situarea pe versant e de asemenea importantă, pentru că determină relații volumetrice și vizuale specifice, ca și perspective îndepărtate semnificative.

Riscuri naturale şi antropice

Nu există riscuri de factură naturală sau antropică în zonă sau în vecinătatea acesteia.

Puncte şi trasee din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Echiparea edilitară din zonă este prezentă prin rețele curente și nu există în cadrul teritoriului sau în imediata vecinătate elemente ale infrastructurii care să prezinte riscuri tehnologice. Nici traficul nu e un element poluant major, chiar dacă la anumite ore densitatea acestuia e mare, pentru că ventilația naturală e una foarte bună, favorizată de relief.

Valori de patrimoniu ce necesită protecţie

Ternul studiat e situat majoritar în UTR ZCP Liu, zonă construită protejată datorită învecinării cu Grădina Botanică “Alexandru Borza”, monument istoric clasat în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CJ-II-a-B-07455.

Prin PUZ s-a instituit o fâșie de protecție cu lățimea de 10 m - neconstruită (n*on aedificandi*) și

plantată cu vegetație înaltă - ce are rolul de a limita vizibilitatea clădirilor din Grădina Botanică.

La est terenul e limitat de un pârâu regularizat, fapt ce impune de asemenea organizarea unei fâșii de protecție față de acesta, conform normelor legale, cu o lățime de 2 m.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu este cazul unor anchete sau studii privind opțiunile populației. Eventualele observații vor putea fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementare este firească, înscriindu-se coerent într-un tablou mai larg al evoluției acestei părți a orașului, parcelele ce fac obiectul acestui proiect fiind ultimele suprafețe nestructurate și parțial neconstruite din zonă.

Noua structură urbană propusă – implicând funcțiunea de locuire , precum și regimul de construire, compatibil cu vecinătățile – se va integra natural în peisajul urban al zonei, completând ansamblul și contribind la asanarea / conturarea spațiului public adiacent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că teritoiriul este condiționat de vecinătăți, eleborarea în prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesară.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Teritoriul propus spre reglementare se încadrează într-o UTR de tip ZCP Liu - Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale) cu standard mediu și ridicat, de parcelarul destul de omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare datând din prima jumătate a secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m şi supradfaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor învecinării cu Grădina Botanică.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă ca particularitate prezența unei declivități mai accentuate în partea estică a terenului, spre pârâu. In rest pantele sunt moderate, cu o înclinație generală sud - nord. Importantă e prezența Grădinii Botanice cu care terenul se învecinează și care oferă o perdea verde masivă și compactă pe laturile nordică și estică, un avantaj cert pentru locuire.

Cu excepția unor arbori maturi și valoroși din vecinătatea pârâului, care vor fi conservați ca atare, vegetația de pe teren e fără valoare, fiind prezenți doar pomi fructiferi bătrâni dar de dimensiuni reduse, aflați într-o condiție de sănătate precară, probabil din cauza vârstei și a lipsei de îngrijire.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația în interiorul ansamblului e asigurată prin organizarea unei alei interne de tip *share space* pe direcția aproximativă vest - est, ce se închide inelar, cu lățimea de 6 m

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

	EXISTENT	%	PROPUS	%
Suprafața totală a parcelei	9444 mp	100	9444 mp	100
Suprafața construită	122 mp	1,3	3305 mp	35
Suprafața construită desfășurată	122 mp		8499 mp	
Suprafață spații verzi	9110 mp	96,4	4060 mp	42
Suprafață circulații auto / pietonale	217 mp	2,3	2079 mp	23
Număr imobile de locuit	1		16	
Suprafață minimă teren/imobil			477,25 mp	
Suprafață maximă teren/imobil			776,50 mp	
Suprafață folosință comună din care:			1180 - 73,75 mp / parcelă	
Loc de joacă / spațiu verde			475 mp	
Circulații auto / pietonale			705 mp	
P.O.T.		1,3*		35
C.U.T.	0,013*		0,9	
Regim de înălțime	P		S+P+1+R**	
Număr locuri de parcare			min.32***	

** Indici urbanistici maxim admiși pentru locuințe, conform RLU:*
P.O.T. - 35%
C.U.T. - 0,9

*** 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).

**** Necesarul de parcaje, conform RLU:*

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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

În funcție de configurația unităților locative, dacă acestea depășesc aria utilă de 100 mp, numărul parcărilor poate crește.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Zona este acoperită de rețeaua publică de apă. Pentru dezvoltarea terenului nu sunt necesare devieri de conducte. Branșarea unor noi consumatori este admisă.

Canalizare

Zona este acoperită de rețeaua publică de canalizare. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

Pentru canalizarea pluvială s-a organizat o rețea separată cu deversare în pârâu prin intermediul unui bazin de retenție cu un volum ce va fi determinat prin calcule la fazele următoare de proiectare (de aproximativ 120 mc).

Alimentare cu energie electrică

Zona e acoperită de rețeaua publică de alimentare cu energie electrică. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de rețele. Racordarea unor noi consumatori este admisă iar din aceasta se vor alimenta firidele de branșament prevăzute pentru fiecare constucție.

Telecomunicaţii

Zona este acoperită de rețelele de comunicații – telefonie, TV, date etc. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, pe str. Pasteur există rețele de joasă presiune pentru distribuția de gaze naturale. Racordarea unor noi consumatori este admisă și nu sunt necesare devieri de rețele pentru dezvoltarea terenului propus spre reglementare. Încălzirea spațiilor se va realiza prin centrale proprii.

Gospodărie comunală

Ansamblul dispune de un spațiu interior parcelei, de folosință comună, destinat colectării deșeurilor menajere, și care totodata este accesibil și din spațiul public. Evacuarea deșeurilor menajere va fi realizat de serviciul public de salubritate disponibil în zonă.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Refacerea şi conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare

Imobilele propuse nu ridică probleme speciale de mediu, activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Nu există surse de poluare prin deversarea în ape sau emisari.

Conservarea şi punerea în valoare a unităţilor de peisaj

Situarea teritoriului la sud și vest de Grădina Botanică impune asigurarea unei fâșii de protecție cu lățimea de 10 m - neconstruită și plantată cu vegetație înaltă - ce are rolul de a limita vizibilitatea clădirilor din Grădina Botanică.

La est terenul e limitat de un pârâu regularizat, fapt ce impune de asemenea organizarea fâșiei de protecție față de acesta, conform normelor legale, de 2 m. Lucrările hidrotehnice aferente acestuia sunt de bună calitate și în stare bună de conservare.

Prin aplicarea prevederilor prezentului PUZ se dezvoltă un ansamblu rezidențial coerent, dezvoltat în jurul unui spațiu central definit spațial și prin modul de dispunere a vegetației înalte, care va deveni o dominantă locală de peisaj și care se încadrează firesc în silueta ferde a versantului.

Protejarea patrimoniului construit

In interiorul teritoriului studiat și în vecinătatea lui nu există obiecte de patrimoniu, în afară de Grădina Botanică.

Măsuri propuse pentru a preveni, reduce şi compensa pe cât de complet posibil efectele adverse asupra mediului a implementării planului

Un element advers în cadrul mediului rezidențial îl poate constitui prezența supradimensionată a infrastructurii dedicate automobilului - circulații carosabile și parcaje. Pentru a evita o asemenea situație au fost propuse garaje înglobate la subsolul clădirilor de locuit, circulații de tip *shared space* dimensionate rațional, utilizând astfel cea mai mare parte din teren în favoarea spațiilor verzi de folosință individuală sau comună.

Respectarea normelor privind normele de igienă şi condiţiile de viaţă a populaţiei (conform normelor Ministerului sănătăţii)

RLU aferent PUZ prevede asigurarea însoririi spațiilor destinate locuirii și a ventilarii naturale, asigurarea unui procent minim de spațiu verde și colectarea deșeurilor în conformitate cu normele Ministerului Sănătății.

Asigurarea necesarului de suprafeţe de spaţii verzi, plantaţii de protecţie şi de agrement

Conform prevederilor RLU aferente PUG și PUZ, pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Retragerea față de Grădina Botanică (zonă *non aedificandi*) impune și ea plantarea fâșiei de protecție cu vegetație înaltă.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor. Organizarea concretă a spațiilor verzi se face în cadrul DTAC.

Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea reţelelor edilitare

Zona fiind complet echipată din punct de vedere edilitar, nu este necesară creșterea sau dezvoltarea capacității rețelelor existente.

Nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare majore sau ale căilor de comunicații ce ar putea fi remediate prin acțiunea proprietarilor terenului ce face obiectul acestui PUZ.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea prevederilor prezentului PUZ nu sunt necesare noi obiective de utilitate publică în zonă.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Respectând prevederile RLU - UTR ZCP Liu, ansamblul se integrează din punct de vedere al

profilului funcțional și spațial, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile, care completează cadrul urban. Fiind vorba de un ansamblu care se evidențiază ca fiind independent, se justifică elaborarea unui PUZ, pentru a reglementa în mod unitar dezvoltarea.

Categorii principale de intervenţie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Fiind vorba de un mic ansamblu rezidențial cu locuințe individuale sau semicolective cu două unități locative, principalele categorii de intervenție sunt cel legate de realizarea acestuia, în interiorul terenului aferent - construirea clădirilor de locuit, sistematizarea verticală, rețelele edilitare interne, racordurile și branșamentele, amenajările exterioare.

Priorităţi de intervenţie

Nu există priorități de intervenție care să condiționeze realizarea obiectivelor PUZ.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricţii

Prin aplicarea reglementărilor PUZ se va completa cadrul urban și profilul funcțional al zonei, rezultând extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate medie și cu prezervarea caracterului natural al zonei. Acest fapt conduce la creșterea gradului de finisare urbană.

5. ANEXE

Regulament local de urbanism, UTR “ZCP Liu/Liu - Str. Pasteur” - Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

redactat,
arh. Adrian Borda