
STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004 CUI/16567363/2004
telefon 0745194297
adresa str.Yugoslaviei nr.66/48

P.U.Z. str. Nordului-Romul Ladea
pr.nr.7/2018
beneficiari Semeniuc si asociatii

PLAN URBANISTIC ZONAL

Parcelare si reglementari cai de acces pentru
Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
amenajari exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni notariale
Cartier Borhanci in zona strazii Nordului fn-str.Romul Ladea
Municipiul Cluj-Napoca ,jud.Cluj

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004CUI/16567363/2004
telefon 0745194297
adresa str.Yugoslaviei nr.66/48

pr.nr.7/2018
P.U.Z.str.Nordului f.n.
str.Romul Ladea

FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :PUZ parcelare si reglementare cai de acces pentru
Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse
pe un parcelar de tip urban ,amenajari
exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni notariale

BENEFICIARUL LUCRARII : Semeniuc Adrian si asociatii

AMPLASAMENT : Cartierul Borhanci mun. Cluj-Napoca
Str.Nordului f.n.str.Romul Ladea f.n.

PROIECT NR. :7/2018

FAZA DE PROIECTARE :P.U.Z.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.
Str.Iugoslaviei nr.66
Tel/fax:0364-262219
Arh.Ungur Cristiana
Tel.0745/194297

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1.Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARIII :PUZ parcelare si reglementare cai de acces pentru Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban ,amenajari exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni notariale

BENEFICIARUL LUCRARIII : Semeniuc Adrian si asociatii

AMPLASAMENT : Cartierul Borhanci mun. Cluj-Napoca
Str.Nordului f.n.str.Romul Ladea f.n.

Beneficiar : Semeniuc A.si asociatii

Proiectant general :SC Stil proiect S R L
Arh.Ungur Cristiana

Data elaborarii : 15.10.2018

2.CATEGORII DE COSTURI

Conform avizului de oportunitate toate investitiile propuse prin documentatia de urbanism vor fi asumate de catre initiatorii PUZ.Aceste costuri se refera la intocmirea planurilor urbanistice,a studiilor de fezabilitate,a autorizatiilor de construire,realizarea constructiilor si amenajarilor ,racordarea la retelele existente si propuse.

3.ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Investitia se va realizatinand cont de urmatoarele etape

- intocmirea si aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operatiunilor notariale de parcelare
- realizarea retelelor edilitare si racordarea lor la retelele existente in zona
- realizarea strazii propuse prin PUZ –strada A si breteaua de legatura la nivel de strat de uzura dupa realizarea retelelor
- realizarea spatiului verde cu acces public nelimitat
- intocmirea documentatiilor pentru autorizatiile de construire si obtinerea acestora
- realizarea constructiilor pe parcelele destinate locuintelor

CLUJ-NAPOCA
15.10.2018

intocmit
arh.Ungur C.

•

TEMA DE PROIECTARE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL

A. DATE GENERALE

Ampasament: municipiul Cluj-Napoca, str. Nordului fn , -str.Romul Ladea f.n.Cluj-Napoca

Titular: Semeniuc Adrian si asociatii

Pentru demararea proiectului se va realiza un P.U.Z. ce va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- Categoriile functionale ale dezvoltarii
- Organizarea circulatiei in zona studiată
- Organizarea arhitectural-urbanistică
- Relationarea dotarilor propuse- cu accesele si circuitele necesare
- relationarea volumetrica cu volumele propuse a fi construite
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- capacitati si indicatori maximali pentru terenul studiat

Prin P.U.Z. se va stabili suprafața totală destinată construirii, terenul destinat amenajărilor , incadrarea zonei în UTR =ULIU ,propus UTR= Liu

Terenul este amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona Str.Nordului-str.Romul Ladea, se află în proprietate privata, iar în prezent se află în intravilan.

Prin planul urbanistic se va analiza situația existentă și se vor preciza toate elementele urbanistice necesare pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Viabilizarea terenului stabilit prin P.U.Z. se va face din bugetul investitorilor privati începând cu anul 2020.

Documentația se va întocmi în baza unui studiu geotehnic si topografic.

Se va propune perioada de valabilitate a P.U.Z.

B. DELIMITAREA ZONEI

Zona ce se propune a se studia prin prezentul proiect este situată la est fata de str.Nordului si la sud fata de str.Romul Ladea.

Se prezintă anexat un plan de situație cu delimitarea zonei la scara 1;10.000.

C. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

P.U.Z. stabilește pentru zona studiată elemente necesare realizării construcțiilor și amenajărilor solicitate.:locuinte familiale,si semicolective,dotari ,zona verde.

Conform Ordinului nr. 176/2000 al M.L.P.T.Lconținutul cadru P.U.Z.,Ordonanta 233/2016,L 350 ,GM 010-2000, în conținutul documentației se vor trata următoarele categorii de probleme principale:

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare
- racordarea la rețelele de utilități existente în zonă
- amenajare de accese carosabile și pietonale, spații verzi și parcări
- stabilirea aliniamentelor construcțiilor
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor, a indicilor privind utilizarea terenului și stabilirea altor reglementări considerate utile
- reglementări care rezultă din soluția propusă.
- incadrarea zonei în UTR -Liu cu destinația de zona rezidentiala
- stabilirea indicatorilor urbanistici teritoriali in corelare cu noul PUG

- completarea tramei stradale și stabilirea profilelor caracteristice ale elementelor acesteia
- rezervarea terenurilor necesare amenajării intersecțiilor și a suprafețelor aferente parcajelor corespunzătoare funcțiunilor zonei
- precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară prevăzute pentru zona studiată și a modului de racordare la rețelele magistrale ale localității din zona studiată
- detalierea formei de proprietate asupra terenurilor și a condițiilor de asigurare a terenurilor necesare pentru obiectivele de utilitate publică

D. PREZENTAREA DOCUMENTAȚIEI

Documentația va conține piesele scrise și desenate menționate în Ordinul nr. 176/2000 al M.L.P.T.L. conform anexei și GM -010-2000, cu respectarea legii 350/2001 actualizată, Ordinului 233/2016..

E. PERIOADA DE VALABILITATE A PUZ

Perioada de valabilitate a PUZ, conform Ordonanței 233/26.02.2016 art.29 cap.V va fi perioada necesară realizării scopului propus. (estimativ 5 ani).

S.C. Stil proiect S.R.L.
Arh. Ungur Cristiana

Tabel cu numele proprietarilor de teren cuprinsi in PUZ
str.Nordului f.n.

TEREN CUPRINS IN UTR=ULIU

numele	nr.c.f.	nr.topo	S teren	obs.
Moldovan Gabriel				
Moldovan Cristina	c.f. 267305	nr.topo 13376/5/7	St=527mp	arabil
Nagy Ana	c.f. 267280	nr.topo 13376/5/6	St=528mp	arabil
Cuibus Verginia	c.f. 267338	nr.topo 13376/5/5	St=528mp	arabil
Soporan Vlad				
Soporan Claudia	c.f. 267329	nr.topo 13376/5/4	St=528mp	arabil
Hriniac Mihai				
Hriniac Rodica	c.f. 267328	nr.topo 13376/5/3	St=528mp	arabil
Semeniuc Adrian	c.f. 267286	nr.cad.267286	St=528mp	arabil
Savan Emil				
Savan Viorica	c.f. 312133	nr.topo 13376/5/1	St=528mp	arabil
Trif Grigore	c.f. 277874	nr.topo 13376/4	St=1847mp	arabil
Fuia Petru	c.f. 312882	nr.topo 13376/3	St=462 mp	arabil
Trif Ioan	c.f. 274508	nr.topo 13376/2	St=2586mp	arabil
Grigoras George				
Grigoras Gabriel	c.f.1312872	nr.topo 13375/2	St=892mp	arabil
Toadere Vasile				
Toadere Viorica	c.f.313683	nr.topo 13375/3	St=669mp	arabil
Zirbo Ioan	c.f.285411	nr.topo 13375/4/2	St=446mp	arabil
Negrutiu Codruta	c.f.313703	nr.topo 13375/4/1	St=446mp	arabil
Muresan Ioan				
Muresan Aurelia	c.f.312574	nr.cad. 312574	St=1783mp	arabil
Catinas Ioan				
Catinas Dina	c.f.304782	nr.cad 304782	St=668mp	arabil
Catinas Ioan				
Catinas Dina	c.f.304783	nr.cad 304783	St=669mp	arabil
Puicar Grigore				
Puicar Viorica	c.f.300216	nr.topo 13375/7/3	St=445mp	arabil
Toadere Vasile				
Toadere Viorica	c.f.286732	nr.topo 13375/7/2	St=669mp	arabil
Ster AnaRamona	c.f.301240	nr.topo 13375/7/1	st=669mp	arabil
Vancea Daniel	c.f.298323	nr.topo 13380/1	St=2659mp	arabil
Total teren			=	18771mp

TEREN DRUM PRIVAT

Drum privat	c.f.nr.285406	nr.cad.285406	st=944mp	drum
Drum privat	c.f.nr.267355	nr.topo 13376/1	st=710mp	drum
Total teren drumuri			=	1654 mp

Total teren studiat =20 425mp

Teren necuprins in prezentul PUZ**Teren in Vpr**

Nagy Istvan

Nagy Zoltan

Peter Rozalia

c.f.274990

c.f.275361

nr.topo 13378/2,13379/3 St=3430mp VPR

nr.cad 275361 St=3798mp VPR

Total teren in Vpr=7228mp

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66
tel: 0745/194 297

PUZ
pentru
parcelare si reglementare cai de acces pentru
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
Cartier Borhanci strada Nordului f.n. str.Romul Ladea f.n.
mun.Cluj-Napoca

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumire de studiu	P.U.Z.parcelare,reglementare cai de acces Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
b. Adresa obiectivului	Cartier Borhanci str.Nordului f.n.str.Romul Ladea mun.Cluj-Napoca
c. Beneficiar	Semeniuc Adrian si asociatii
d. Data elaborarii	15.03.2019

Documentatia tehnica s-a elaborat in conformitate cu reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-GM-010-2000 al MLPAT.

Pe terenul proprietate detinut de catre proprietarii enumerati in anexa, din municipiul Cluj-Napoca ,zona Cartier Borhanci,strada Nordului-prelungire f.n.-str.Romul Ladea,se doreste intocmirea unei lucrari PUZ de urbanizare a unui teren arator,prin activitati de parcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea reglementarii constructibilitatii loturilor rezultate,propunerea de dezvoltare a retelelor utilitare de tip urban in zona loturilor in proprietate privata a initiatorilor investitiei.

Terenul este situat conform PUG si in corelare cu PUZ-uri avizate din zona, in zona ULiu,subzona de urbanizare pentru locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban,situata in noile extinderi(cartier Borhanci),in care sunt permise amplasarea de locuinte familiale si semicolective noi,cu respectarea aliniamentului general

valabil pentru strazile nou propuse ,cu obtinerea avizelor legale si respectarea prevederilor specifice ale RLU avizat.

Prezentul PUZ,pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si cu respectarea legislatiei in vigoare aprofundeaza studiul realizat anterior prin Avizul de oportunitate,analizeaza zonificarea functionala propusa a terenului,propune incadrarea in UTR= Liu,si ca subzone a UTR=Liu -S-V si Is.

Prezentul PUZ schimba incadrarea din arator in teren pentru curti,constructii,reglementeaza conditiile de construire si asigura folosirea mai eficienta a intregii suprafete.

Obiectul prezentei documentatii il constituie aprofundarea studiului realizat prin PUG aprobat,prin analiza terenului beneficiarilor in vederea reparcelarii si reglementarii cailor de acces,pentru amplasarea unor constructii cu functiunea de locuinte familiale si semicolective,solutionarea circulatiei,racordul la drumurile publice si racordul la utilitatile edilitare propuse.

In acest scop se detaliaza in RLU,cu UTR=Uliu,propunand incadrarea zonei studiate in subzona de detaliere **UTR=Liu si cu subzone Is si SV** .

In acest scop se detaliaza in RLU,propunand solutionarea incadrarii zonei studiate in :

UTR=Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu POT max=35% CUTmax=0,9ADC/mp teren(conform aviz de oportunitate)locuinte unifamiliale sau colective mici,cu maxim 2 unitati locative /imobil.

UTR=Is-teren rezervat pentru zona institutii si servicii de interes public

UTR=Va –subzona verde propusa cu acces public nelimitat

UTR=Tr –subzona de transporturi rutiere

Terenul se afla in intravilanul localitatii, in zona intravilan Borhanci , in afara zonei protejate.Terenul studiat are suprafata de **20425,00mp**,cuprins intr-un teritoriu stabilit pentru studiul PUZ.,intre str.Romul Ladea si str.Nordului.

Total teren studiat=20425,00mp.

Stabilirea conditiilor de amplasare,dimensionare si relationare cu vecinatatile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentatiile urbanistice avizate existente si in corelare cu conditionarile din PUG, prin PUD- pentru viitoarea cladire rezervata pentru institutii si servicii de interes public. In conformitate cu prevederile art.28 pct.3 din metodologia de aplicare a legii 50/1991 republicata se solicita avizarea PUZ pentru incadrarea terenului studiat in UTR=Liu ,pentru comasarea,parcelarea ,reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor constructii ,locuinte familiale mici sau semicolective conform PUG.

Cadrul continut pe baza caruia se elaboreaza documentatia este Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de zona,indicativ GM-010-2000.

Prezenta documentatie P.U.Z. va contine piesele scrise conform cadrului continut si piesele desenate constand in:

- plansa situatia existenta cu incadrarea in PUG avizat
- plansa –reglementari urbanistice cu propunerea de parcelare a amplasamentului
- plansa –proprietatea asupra terenului
- plansa-echipare edilitara propusa

1.3.Surse de documentare

Pentru elaborarea PUZ s-au avut in vedere analizele,concluziile si reglementarile din urmatoarele documentatii:

- date din P.U.G.mun.Cluj-Napoca,aprobat cu HCL 493/22.12.2014
- ridicare topografica sc.1:500

- ortofotoplan cu viza de cadastru
- studiul geomorfologic cu viza Af
- extrase de carte funciara
- avizele de amplasament
- avizul de oportunitate
- studiul de trafic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

Aria studiată este în suprafața de **20425,00mp**.

Proiectul analizează terenul în cauză, în contextul zonei studiate, cu funcțiunile și relațiile lui urbanistice, propunând reglementarea circulației prin materializarea străzilor interioare propuse, străzi private între cele două tarlale.

Terenul se compune din 2 tarlale de mărimi diferite, cu un drum existent de 4,00m dezmembrat între acestea, și cu un drum de 3,00m la limita de nord, conform cu ridicarea topografică anexată.

Între acestea se va forma drumul de acces de servitute publică strada "A", prin lucrări topografice de dezmembrare teren.

Tarlalele ce îl compun au fronturile la strada Nordului, respectiv la strada "A".

Terenul este situat în intravilan, și delimitat astfel:

- la Nord- teren privat spre strada Romul Ladea
- la sud-vest - strada Nordului
- la sud-est - proprietari privați
- la est-proprietari privați

Terenul studiat, destinat parcelării, reparcelării, este liber de construcții.

Total teren studiat este de **20425,00mp**.

Drum privat	c.f.nr.285406	nr.cad.285406	st=944mp drum
-------------	---------------	---------------	---------------

Drum privat	c.f.nr.267355	nr.topo 13376/1	st=710mp drum
-------------	---------------	-----------------	---------------

Se propune mutarea drumului privat dezmembrat cu cf nr.285406 înspre latura de sud ca să se comaseze cu drumul privat înscris în cf nr.267355, rezultând o ampriza de 7,00m.

Prin lucrări de dezmembrare, se va forma profilul străzii A la 12,00m.

Potential de dezvoltare

- Incadrare în viitorul cartier Borhanci, cvartal str.Nordului
- site în cea mai mare parte însoțit
- locatie apropiată de strada Romul Ladea
- utilități de tip urban existente pe strada Romul Ladea în lungul străzii: alimentare cu apă, energie electrică, rețea gaz, canalizare la 500m
- un potențial de colaborare pentru dezvoltarea utilitatilor în lungul noii străzi interioare propuse, între riverani
- locatie apropiată de magazinul-complex Diana (cca 3,5km)
- distanță față de centrul istoric (cca 11km)

2.2.incadrarea in localitate

-**zona studiată** cuprinde o zonă în suprafața de **20425,00mp** fiind situată în zona cartierului Borhanci strada Romul Ladea. Această zonă este situată în zona de sud a municipiului, în noile extinderi, pe zona de vest.

Relationarea zonei studiate cu localitatea

Amplasamentul studiat și relațiile cu căile de comunicații existente și propuse sunt prezentate în planșa "situația existentă."

Amplasamentul studiat –se află în partea de sud-vest a municipiului, în partea de est a

strazii Nordului, la altitudinea de +365,57m.

Cele mai apropiate cai de comunicare sunt strada Nordului și strada Romul Ladea aflată la nord de amplasament.

2.3. elementele cadrului natural

Perimetrul în care se află amplasamentul studiat este situat în intravilanul din extremitatea sud-estică a municipiului Cluj-Napoca și corespunde părții bazale a versantului nordic al Dealului Feleac. Terenul studiat are o configurație relativ plană. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul investigat se află pe zona estică a strazii Nordului.

Accesul pe amplasament se realizează de pe str. Constantin Brîncuși pe strada Romul Ladea, care traversează pîrîul Becaș și continuă pe versantul de pe malul stîng al văii ce curge la marginea Coloniei Borhanci, iar apoi în dreapta se urcă pe str. Nordului.

Întreaga zonă a constituit cu cîțiva ani în urmă o importantă suprafață de teren arabil, dar în ultima perioadă a devenit foarte atractivă pentru construirea de case familiale sau ansambluri de locuințe.

Cu toate că versantul nordic este recunoscut ca avînd o evoluție paleogeografică supusă unei succesiuni de alunecări de teren mai mult sau mai puțin extinse care au dus la definitivarea actualei configurații în tendința naturală de realizare a stării de echilibru, în perimetrul cercetat stabilitatea terenului este deplină, fără a exista riscul declanșării unor fenomene geodinamice.

În jurul amplasamentului există în acest moment un număr redus de locuințe dar tendința este ca în următorii ani să se ajungă la o densitate mare de construcții.

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adîncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

Lucrări geotehnice executate:

Pentru obținerea unor informații cu caracter general asupra structurii litologice, caracteristicilor de portanță, compresibilitate și a elementelor privind regimul hidrogeologic pentru întreaga suprafață din PUZ, a fost executat forajul F₁, F₂, localizat conform situației prezentate în planșa nr. 02.

La realizarea acestei lucrări de investigație s-a utilizat o foreză cu avansare rotativă în sistem uscat al cărui dispozitiv de tăiere are diametrul de 3", cercetarea făcîndu-se combinat cu o penetrare dinamică de tip PDU.

Coloana litologică a forajului se prezintă astfel:

FORAJUL F1(vest)

0,00 – 0,20 m sol vegetal

0,20- 0,50 argilă deluvială bruna cafenie moale;

0,50 – 2,30 m argilă prafoasă gălbuie consistentă, de la 1,50m cu concreții calcaroase albe;

2,30 – 6,00 m complex nisipos-argilos cafeniu-galbui-vinetiu cu indesare medie

FORAJUL F2(est)

0,00 – 0,20 m sol vegetal

0,20- 4,60 argilă prafoasa galbuie consistenta, de la 1,30m cu concretii calcaroase albe;

4,60 – 6,00 m argila marnoasa galbuie cu zone slab cenusii, avand consistenta vartoasa

S-a interceptat apa subterană la – 3,40 m adâncime.

Din formațiunile traversate s-au prelevat probe geotehnice la intervalele prevăzute de normative, materialul fiind analizat în laborator unde s-au determinat caracteristicile fizico-mecanice ale terenului. Pentru tipurile litologice identificate în cuprinsul zonei de influență a construcțiilor, principalii parametrii care intervin în evaluarea portanței și a deformațiilor verticale au următoarele valori de calcul:

Argila nisipoasă plastic consistentă (0,5 – 4,9 m)

- ~ umiditatea naturală $w = 27,3 \%$
- ~ greutatea volumică $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
- ~ unghiul de frecare internă $\phi = 17^\circ$
- ~ coeziunea $c = 32 \text{ kPa}$
- ~ coeficientul de frecare pe talpa fundației $\mu = 0,25$
- ~ coeficientul de deformație laterală $\nu = 0,35$
- ~ modulul de deformație liniară $E = 12.600 \text{ kPa}$
- ~ presiunea convențională de bază $\bar{P}_{\text{conv}} = 270 \text{ kPa}$

Complex nisipos-argilos (4,9 – 6,0 m)

- ~ umiditatea naturală $w = 17-22,5 \%$
- ~ greutatea volumică $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
- ~ unghiul de frecare internă $\phi = 22-30^\circ$
- ~ coeziunea $c = 0-23 \text{ kPa}$
- ~ coeficientul de frecare pe talpa fundației $\mu = 0,35$
- ~ coeficientul de deformație laterală $\nu = 0,30$
- ~ modulul de deformație liniară $E = 15.000-17.000 \text{ kPa}$
- ~ presiunea convențională de bază $\bar{P}_{\text{conv}} = 320 \text{ kPa}$.

În paralel cu forajul F1 s-a efectuat și o penetrare dinamică de tip PDU care a evidențiat cu exactitate rezistența mecanică a terenului pe întregul interval de adâncime investigat.

Natura terenului de fundare de pe amplasamentul acestui obiect, caracteristicile constructive și regimul de înălțime permit adoptarea unui sistem de fundare directă cu fundații continue clasice.

În conformitate cu prevederile „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ NP 074/2007 acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de 8 puncte ca urmare a faptului că terenul de fundare este bun (2 puncte), excavația nu coboară sub nivelul apei subterane și în consecință nu vor fi necesare epuizante (1 punct), nu apar riscuri de degradare a unor structuri și rețele învecinate (1 punct), iar obiectul proiectat face parte din categoria

construcțiilor normale (3 puncte).

Deoarece obiectul proiectat face parte din categoria construcțiilor obișnuite, nesensibile la tasări și fără restricții în exploatare iar terenul pe care se fundează este bun, în conformitate cu STAS 3300/2-85 punctul 1.8.1. se admite efectuarea calculului definitiv al terenului pe baza presiunilor convenționale.

Lipsa subsolului presupune o adâncime de fundare mai redusă care trebuie doar să depășească limita maximă de îngheț din regiune și evident, la cota respectivă terenul să prezinte caracteristici de portanță și compresibilitate corespunzătoare în conformitate cu prevederile „Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă” indicativ NP 112-04.

Astfel, stratificația identificată de forajul geotehnic executat pe amplasament, ne determină să considerăm ca strat de fundare argila nisipoasă cafenie-gălbuie cu alternanțe de argilă roșcată, plastic consistentă, întîlnită în F_1 pe intervalul 0,50 – 4,90 m.

Anumite caracteristici fizice ale acestei argilei cum sînt indicele de plasticitate, cifra porilor, indicele de consistență dar mai ales rezistența la penetrare dinamică indică o presiune convențională de bază $\bar{P}_{conv} = 270$ kPa care definește rezistența la încărcare a acestei formațiuni corespunzător unei fundații standard avînd lățimea $B = 1,0$ m încastrată la adâncimea $D_f = 2,0$ m.

În condițiile de fundare menționate încărcările pe metrul liniar de fundație nu trebuie să depășească 10,5 tone pentru ca presiunea efectivă rezultată:

$$P_e = \frac{Q}{A} = \frac{105kN}{0,500m^2} = 210kPa$$

să fie în corelare cu portanța terenului la contactul cu fundația pentru a se îndeplini condiția impusă prin relația:

$$p_e \leq p_{conv} \quad (1)$$

În concluzie, considerăm că la nivelul de cunoaștere în această fază de cercetare a terenului, pe amplasamentul indicat pot fi realizate construcții din clasa III de importanță, în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice identificate.

Condițiile hidrogeologice în acest perimetru sînt și ele favorabile ca urmare a poziției freaticului în raport cu suprafața terenului, acesta fiind situat la adâncimi care depășesc cota de fundare, astfel încît nu afectează săpăturile pentru fundații și elementele de infrastructură ale construcțiilor.

Structura litologică a întregii zone este mai complexă și poate duce la situații în care la cota de fundare pot apare tipuri de pămînt cu caracteristici oarecum diferite, dar aici intervine rolul studiului geotehnic ce va fi elaborat în faza proiectului tehnic, care va recomanda condițiile de fundare optime menite să asigure stabilitatea construcțiilor. De aceea revenim asupra afirmațiilor din prima parte a studiului prin care arătam necesitatea efectuării investigațiilor geotehnice de detaliu pe amplasamentul fiecărei construcții într-o fază viitoare de proiectare. În conformitate cu Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente indicativ TS/1-93, după caracteristicile coezive și comportarea la săpat terenul se încadrează în categoria „foarte tare” pentru săpătura manuală, respectiv clasa II în cazul excavației mecanizate.

Hidrografia si hidrogeologia perimetrului.

Adâncimea la care se află nivelul apei subterane din stratul acvifer este variabilă, la -3,40m, ea fiind condiționată pe de o parte de morfologia terenului, iar pe de altă parte de evoluția în timp al bilanțului hidrogeologic la care contribuie factori ca: sursele de alimentare, drenarea către colectorii din zonă.

În zonele deluroase și de munte se pot acumula cantități importante de ape freatic, fie în stratele monoclinale, fie în depozitele deluviale.

Seismicitatea

Conform prevederilor Normativului P 100-1/2013 si conform SR 11100/1-93, perimetrul localitatii Cluj - Napoca se încadrează în zona seismică de calcul F, având coeficientul seismic ag. = 0,10 si Tc. = 0,7 sec.

Adâncimea de înghet

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal si conform STAS nr.6054/1977, adâncimea de înghet în perimetrul localitatii Cluj - Napoca, este de 0,80 - 0,90 m (ctn.) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

APA SUBTERANĂ

Nivelul superior al acviferului liber freatic (primul acvifer, imediat sub suprafața topografică a solului), nu a fost atins la data săpării până la adâncimea de -3,40 m față de cota terenului actual (CTN) din punctul de execuție al forajului.

Având în vedere adâncimea de fundare recomandată se poate aprecia că apele subterane libere (în condiții hidrogeologice normale, comparabile cu cele din data executării forajelor) nu va interfera cu fundațiile viitoarelor construcții.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii).

CONCLUZII

Condițiile de teren. Zona care cuprinde perimetrul studiat se prezintă sub aspect deluros, cu o pantă moderată de cca 5%.

Terenul, pe amplasament, se încadrează in categoria terenurilor medii, fiind alcătuit din depozite deluviale, pamanturi coezive reprezentate prin prafuri argiloase. Avand in vedere structura si caracteristicile fizico- mecanice ale terenului de fundare care este constituit din: argila prafoasă cu noduli calcaroși in compoziție, plasticitate redusă, tare,

cafenie, valorile presiunii conventionale de bază sunt cuprinse între 200 – 350 Kpa.

Conform datelor de cunoaștere obținute asupra terenului și luând în considerare asigurarea la îngheț și necesitatea ajungerii la stratul bun de fundare, se impune ca adâncimea minimă de fundare să fie (de la cota terenului natural) de:

$$\text{Adâncimea de fundare } D_{f\min} = - 0,90 \text{ m}$$

Pconv.s-a calculat conform STAS 3300/2/85 și este valabilă pentru Df = 2.0 m și B = 1.0 m.

Valoarea presiunii conventionale se va corecta de către proiectantul de rezistență conform prevederilor din STAS 3300/2 – 85.

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus Conform NP 074/2002

Ca urmare, terenul este considerat constructibil.

Conform HG 766/1997 (anexa2), construcțiile care urmează să fie amplasate pe terenul studiat se încadrează în categoria construcțiilor de importanță normală.

2.4.CIRCULATIA

Accesul în zona amplasamentului studiat poate fi rezolvat dinspre nord- vest pe direcția str.Romul Ladea, strada Nordului. Așa cum este prevăzut în PUG-ul avizat, se consideră necesară rezolvarea căilor de acces : în prima etapă accesele din nord, intersecția străzii Nordului cu str.Romul Ladea, iar în a doua etapă accesele dinspre str.Nordului înspre strada A. În prezent, căile de circulație prezente pe teren sunt drumurile de utilitate publică. Aceste accesuri fac legătura între amplasamentul studiat și oraș. Traficul în zona este redus, fiind format din vehiculele proprietarilor caselor existente în zona. Terenul studiat se află într-o zonă liberă de construcții. Zona studiată face parte dintr-un areal inclus în intravilanul localității, conform PUG aprobat .

2.5.ocuparea terenului-disfuncționalități

Regimul economic

Terenul studiat este liber de construcții și are destinația de arator. Amplasamentul se învecinează cu diferite tipuri de terenuri ca mod de utilizare, și anume:

- la Nord=-arator
- la vest = strada Nordului
- la sud= terenuri arator
- la est = arator

Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a inițiatorilor studiului .

Regimul tehnic

Terenul se află în intravilan. UTR=Uliu

2.6.echiparea edilitară

Pe amplasament nu există rețele edilitare.

Pe strada Nordului nu există pozată rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua electrică, canalizare. Rețeaua de alimentare cu gaz este în fază de proiectare pentru extindere în lungul străzii Nordului.

Nu există rețele edilitare de tip urban pe str.A. Acestea se vor realiza prin efortul proprietarilor de terenuri riverani străzii A, prin extinderea rețelelor dinspre str.Romul Ladea, în lungul străzii Nordului și apoi pe strada privată "A", (străzi de utilitate publică).

2.7.probleme de mediu

Conform ordinului comun al MAPPM nr.214/1999 si MLPAT nr.16/N/1999,si ghidul de aplicare,problemele de mediu se trateaza in cadrul planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

-relatia cadrul natural-cadrul construit

Odata cu edificarea imobilelor propuse,se va schimba relatia cadrul-natural,cadrul construit,prin relationarea imobilelor cu gradina incintei.

-evidentierea riscurilor naturale si antropice

Se constata prezenta locala, relativ recenta, a unor denivelari de teren.

-in ceea ce priveste echiparea edilitara propusa,se va avea in vedere extinderea in viitorul apropiat a retelei de alimentare cu apa,gaze naturale,electricitate,telefonie,tvcablu,si realizarea retelei locale de canalizare,conform cu reglementarile nationale in vigoare NTPA 001/2002 prin extinderea retelelor din dreptul strazii Nordului, respectiv strada A .

2.8.optiuni ale populatiei

Terenul este situat in zona UTR=Uliu,propusa subzona de detaliere UTR=Liu ,cu subzonele Is si Va.Terenul face parte conform RLU din Zona de locuinte (L)-subzona Uliu,locuinte familiale si semicolective mici.

In conformitate cu prevederile art.28 pct.3 din metodologia de aplicare a legii 50/1991 republicata in sept.2005 se solicita avizarea PUZ pentru parcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale, maxim/(2 ap),incluse in subzona Uliu,propusa subzona UTR= Liu,conform Avizului de oportunitate.

3.PROPUNERI DE ORGANIZARE –DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de organizare urbanistica a zonei s-au avut in vedere urmatoarele-

- preluarea si adoptarea concluziilor si prevederilor din studiile de fundamentare – topo,geo,studii de circulatie,RLU avizat
- indeplinirea cerintelor temei program
- reglementarea zonelor de locuit-30 parcele pentru locuinte unifamiliale sau semicolective
- prevederea unei zone verzi cu acces public nelimitat
- instituti si servicii de interes public-1 parcela
- respectarea profilelor stradale reglementate prin PUG

3.2.Prevederi ale PUG

Terenul studiat se suprapune pe UTR=ULiu

Terenul studiat are **S=20425,00mp** in intravilan in zona de locuinte-subzona rezidentiala. Prin prezentul PUZ se solicita obtinerea avizarii pentru comasarea,parcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale si semicolective,si amplasarea unei zone verzi cu acces public nelimitat .

- realizarea unei zone de locuinte cu dotari si echipamente de tip urban
- adaptarea solutiei urbanistice la caracteristicile terenului
- organizarea retelei stradale

3.3.valorificarea cadrului natural –sistematizare verticala

Terenul studiat nu prezinta dificultati de organizare planimetrica.Se prevede cate o gradina de fatada,cu organizarea acceselor auto si pietonale lesnicioase,dinspre drumurile propuse ,cu organizarea stationarii auto in incinte.

- zona seismica este= $F(ag=0,08 Tc=0,7sec)$ conform P100/06.
- relationarea cu forme de relief

Terenul studiat se va relationa cu caile de acces propuse precum si cu vecinatatile existente si prouese;spatiile plantate vor face obiectul unui proiect de organizare peisagistica.

3.4.modernizarea circulatiei

Terenul studiat are asigurat acces din strada Nordului,pe un sistem de drumuri nou propuse- strada A .

-strada "A" colectoare de cat.IV de deservire locala,propusa in profil transversal III-H-conf.anexa 6 PUG de 12,00m ampriza.Configuratia viitoare si gabaritul permit circulatia. Panta longitudinala va fi de 2%.

Clasificarea acestor strazi s-a preluat din PUG avizat in conformitate cu:

-Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.

-STAS- 10144/1-90 profiluri transversale

-STAS -10144/3-91privind elementele geometrice ale strazilor in raport de intensitatea traficului pe care le indeplinesc.Prin Pth-uri ce vor reglementa aceste intersectii vor fi proiectate largiri care permit amenajarea benzilor de preselectie in intersectii si statiile pentru transportul in comun,acolo unde va fi cazul.

Se propune astfel o strada noua ,A, proprietate privata de interes local- ce va deservi zona Liu zona studiata.

Total drumuri propuse =3410,91mp.

=teren de utilitate publica

-strada A s=3118,12mp.

-bretea de legatura (9,00m)=292,79mp

-total drumuri nou propuse=3410,91mp

Pentru regularizarea amprizei strazii Nordului in dreptul proprietatilor studiate prin PUZ va trebui sa se cedeze teren, conform **profil III E=16m ampriza.**

-arie cedata pentru formarea profilului str.Nordului =149,00mp.

Trotuarele vor fi executate conform STAS 10144/2-79.

-circulatia pietonala se realizeaza pe trotuare,propuse a se realiza in lungul cailor de acces Trotuarele prevazute pentru strazile de cat.III se vor mentine la 2 fluxuri pietonale iar trotuarele pentru strazile de cat.IV vor fi de 1 flux.

Bordurile trotuarelor cu profil conform normelor ,vor fi tesite in zonele de traversare pentru a permite accesul pietonilor,carucioarelor ,bicicletelor.

Parcursurile pietonale

Se propun a se realiza in zona verde adiacenta la est a terenului studiat si dinspre zona verde pana in str.Romul Ladea,o alee in latime de 4,00mx56,79m cu S=227,17mp.

Parcarile

Acestea sunt de urmatoarele tipuri:-parcari/garari in incinta proprietatii/cladirii.Acestea la 1loc/apartament vor fi de mai multe tipuri:

-case izolate cu garaj ,garaje amenajate in subteran sau in demisol in concordanta cu sistematizarea verticala a terenului,sau parcari acoperite.

-in incinta se realizeaza alei de acces si parcari suficiente pentru programul studiat-cate 1parcare pentru fiecare locuinta/apartament ,in afara de garajele ce vor fi prevazute in cadrul unitatilor de locuit colective.

-parcari pentru stationare in lungul strazilor de cat.III,IV.sau strazii A(vezi profilIII-H).

Amenajarea intersectiilor

Conform PUG avizat anterior ,toate intersectiile dintre strazile noi proiectate vor respecta prevederile prevazute in STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersectiilor de strazi,si vor fi detaliate prin Pth-uri.

Semnalizarea rutiera se va executa pe baza proiectelor tehnice –semnalizare pe orizontala (marcaje rutiere longitudinale,transversale si de intersectii),si pe verticala prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 si noului Cod Rutier.

Sistematizarea verticala

Va fi aferenta drumurilor si parcelelor, si se va realiza cu materializarea subsolurilor ,demisolurilor,a zidurilor de sprijin,taluzari,drenuri,rigole,podete,plantatii de fixare si protectie.

Arhitectura peisagera

Se va realiza odata cu realizarea sistematizarii verticale.Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsa in studiu in zona V ,si la plantatiile de fatada.

Lucrari de colectare si evacuare a apelor pluviale

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila va fi asigurata prin panta longitudinala si transversala,prin guri de scurgere din carosabil cu denisipator,si prinse in proiectele PT de canalizare.Se vor prevedea rigole longitudinale ,santuri de garda si drenuri.

Transportul in comun

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze,si vor fi prevazute a se desfasura in lungul strazilor principale-strada Romul Ladea,strada Nordului.Statiile de transport in comun vor fi amplasate doar pe str..Romul Ladea,la o distanta intre 400-700m.Transportul in comun va asigura relatia locala dar si cu alte cartiere ale orasului.Statiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie.Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.

Accesul in santier se poate realiza in zona studiata dinspre strada Nordului.

3.5.zonificare functionala-reglementari

Zonificarea functionala se refera la terenul studiat,in suprafata de **20425,00mp** , prin prezentul PUZ solicitandu-se comasarea,reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale ,semicolective, incluse in subzona UTR=Liu.

Celelalte zone adiacente isi mentin functiunile din PUG si reglementarile stabilite prin Regulamentul local de urbanism. Obiectul studiului prin care se doreste comasarea parcelarea ,reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea construirii , se justifica prin:

- situarea zonei in proximitatea strazii Romul Ladea -asfaltata
- apropierea de strada Nordului-acces lesnicios
- apropierea procentului mediu de ocupare a terenului constructibil POT de valori specifice mediului urban-35%.

-Actualul regulament de urbanism prevede si preia reglementarea din RLU a **UTR=Liu** la nivelul subzonei stabilite.Ca atare,prezentul PUZ propune mai clar si explicit aceasta prevedere la nivelul subzonei analizate.Din punct de vedere urbanistic se respecta prevederile Regulamentului general si local. Cladirile nou propuse-locuinte familiale si semicolective nu vor depasi regimul de inaltime al zonei,fiind cladiri,unde la subsol sau demisol dupa caz se va permite amplasarea de spatii tehnice aferente locuintelor ,integrandu-se astfel ansamblului general,fara discrepante de volum,inaltime si aspect.

Conservarea caracterului rezidential propus se va asigura in conditiile realizarii unor constructii noi pe loturile de minim cca 370mp propuse,din zona studiata, pe parcelele cuprinse in prezentul studiu.

Propunere-zonificare functionala-

1.subzona UTR=Liu locuinte familiale mici sau semicolective cu maximum 2 ap/imobil,cu S teren=14564,25mp din total teren studiat de 20425,00mp-71,33%
POT max.=35% CUT max.=0,9

4.subzona UTR=Va -zona verde cu acces public nelimitat loc de joaca pentru copii in suprafata de 1377,84mp din teren studiat-6,74% cu POT max.=5% si CUT max=0,1.

5. subzona IS UTR= S-IS - Zona institutii si servicii publice, cu POTmaxim=35% si CUT maxim=0,9 cu St=1072.00mp-5,24% din total teren studiat.indici impusi de

Aviz oportunitate 485/4.06.2018.

6.subzona Tr -circulatii in suprafata de 3410,91mp -16,69% din total teren studiat de 20425,00mp.

Celelalte zone adiacente isi mentin functiunile din PUG si reglementarile stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUȘ

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
Liu	Zona pt. Locuinte UTR=Liu			14564,25	71,33
IS	Zona institutii si servicii publice			1072,00	5,24
Tr	Zona circulatii auto si pietonale	1654,00	8,09	3410,91	16,69
Va	Zona verde propusa cu acces public nelimitat – loc de joaca ptr copii			1377,84	6,74
Uliu	Teren existent arator	18771.00	91,91	-----	-----
	TOTAL TEREN STUDIAT	20425.00	100,00	20425.00	100,00

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI pentru locuintele familiale

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)max=35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)max=0,9Adc/mp teren

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI pentru subzona Is

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)max=35% indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)max=0,9Adc/mp teren

Locuintele vor fi dotate cu incaperi sanitare cu apa rece-calda,si canalizare.Incalzirea va fi asigurata de la centrale termice individuale pe locuinta.Spatiile vor fi dotate cu contoare si avertizoare de incendiu pentru gaze naturale.Acestea vor fi plasate si dimensionate in conformitate cu normele PSI in vigoare.Constructiile vor avea dotari moderne corespunzatoare cu destinatia propusa.Fatadele vor fi expresive.Constructiile se vor armoniza cu arhitectura zonei.Curtea interioara se va amenaja decorativ cu alei dalate ,spatii verzi,jardiniere,banci si lampadare.Se va amplasa punct gospodaresc la fiecare imobil.Categoria de importanta a constructiilor normale"C",clasa III.(conformP100/06)

3.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la fiecare parcela cuprinsa in zona studiată, dinspre str.Nordului,pe strada interioara ,strada "A ,din care se va realiza accesul la parcelele proprietate,la profil -12,00m.Fiecare parcela propusa va avea posibilitatea de parcare/garare in interiorul sau.

Circulația auto se va face cu legătura între străzi, lăsând rezerve de teren pentru posibilele trasee.

-se propun spații plantate în zonele reziduale de delimitare între UTR-urile studiate, cu amenajarea unui scuar-zona verde cu acces nelimitat -Va .

În ceea ce privește parcelele lotizate, se va asigura un procent de 40% spațiu verde obligatoriu pe fiecare lot în parte.

3.7. protecția mediului

în funcție de concluzia urbană, propuneri și măsuri

-diminuarea surselor de poluare prin prevenirea și protejarea surselor

-epurare și preepurare ape uzate-conform proiectului de specialitate instalații apă-canal prin deversarea apelor uzate la rețeaua de canalizare propusă a se realiza prin lucrările de viabilizare ale terenului.

-depozitare controlată deșeurilor și colectarea ritmică

-recuperare teren degradat prin consolidări maluri, plantări zone verzi

-organizare sisteme de spații verzi-grădini verzi cu zone de loisir

-refacere peisagistică și reabilitare urbană-prin prevederea de plantații peisagistice specifice și mobilier urban de odihnă și agrement.

-eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore prin prevederea unor lucrări de investiții în acest domeniu.

3.8. rețele edilitare

Rețele de alimentare cu apă și canalizare

Situația existentă

În prezent, infrastructura de alimentare cu apă și apă uzată din vecinătatea perimetrului

studiat este reprezentată de conducte publice de alimentare cu apă și canalizare

amplasate pe strada Romul Ladea, respectiv strada Nordului, după cum urmează :

- Conducta de alimentare cu apă PEID Ø 63 mm, un tronson în lungime de 170 m de la intersecția cu strada Romul Ladea;
- Conducta de canalizare PVC Ø 315 mm, un tronson în lungime de 170 m de la intersecția cu strada Romul Ladea.

Situația propusă

În vederea realizării rețelelor de alimentare cu apă și canalizare pe amplasamentul obiect al prezentului Planul Urbanistic Zonal, se va avea în vedere extinderea conductelor existente, așa cum au fost prezentate mai sus.

Conductele de alimentare cu apă vor fi din teava PEID și vor avea diametrul min 63 mm. În momentul de față, conducta de alimentare cu apă existentă este dimensionată corespunzător în vederea extinderii acesteia pentru alimentarea imobilelor cuprinse în documentație(31 imobile).

În funcție de dezvoltarea ulterioară a zonei însă, cerința de apă poate conduce la necesitatea redimensionării conductei care transportă apă spre perimetrul studiat și înlocuirii acesteia cu o conductă cu diametrul mai mare, sau la necesitatea realizării unei

rețele inelare prin prevederea conductelor pe celelalte străzi din vecinătatea amplasamentului în vederea închiderii unui inel. Cea de-a doua variantă va oferi în plus siguranță și continuitate în alimentarea cu apă, chiar și în cazul apariției unei defecțiuni. Apa potabilă a zonei studiate se va aduce din rețeaua pentru Cartier Borhanci. Aceasta va fi asigurată din sistemul de alimentare cu apă al municipiului Cluj-Napoca, care poate furniza debitul de apă necesar din conductă de 1000mm existentă pe str. Romul Ladea. Alimentarea se va realiza din conductă principală, în lungul străzii Nordului, și apoi pe strada "A". Se vor monta rețele de distribuție. Rețeaua de canalizare a zonei studiate se va poza și racorda la rețeaua de pe str. Romul Ladea, rețea de canalizare a cartierului, în sistem divizor, unde apele uzate ale zonei se vor conduce prin canal colector înspre str. Romul Ladea. Până la realizarea sistemului de rețele de colectare a apelor menajere, se vor prevedea microstații. Apele pluviale se vor racorda la rigole stradale închise, care le vor conduce înspre rețeaua colectoră din zona străzii-la nord de amplasament.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a cvartalului străzii Nordului se face din stațiile existente prin linie de medie tensiune și posturi de transformare de la 20 la 0,4 kv.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici și a micilor consumatori se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune LEA 0,4kv, montate îngropat. Liniile electrice vor fi alimentate din posturile de transformare ale zonei, existente la str. Romul Ladea, și din strada Nordului. De la acesta se vor realiza linii (bransamente) subteran la toți consumatorii casnici. Alimentarea cu energie electrică a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune subterane LEA 0,4kv separate de liniile electrice de distribuție a curentului electric la consumator. Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate implică realizarea unei infrastructuri de linii electrice subterane în lungul străzii "A", alimentată de la zona de alimentare din str. Nordului.

Alimentarea cu gaze naturale –incalzirea

Rețeaua de distribuție a acestora în zona studiată –strada Nordului, strada "A", se va racorda la rețeaua existentă din lungul străzii Romul Ladea, prin rețele de distribuție conform configurației stradale, cu bransamente și posturi de reglare –masurare aferente fiecărui consumator în parte. Se vor avea în vedere soluții sustenabile energetice, stații de cogenerare, în funcție de necesități.

Rețele comunicatii: telefonie, catv, internet, contorizare, alarma, radioficare

Se vor introduce în zona studiată câteva posturi telefonice/tv/internet/contorizare/alarma. Se propune a se realiza cabluri din fibră optică, ca să se respecte restricțiile referitoare la lungimea fizică a legăturilor între echipamentele de comutație și terminale. Distribuția către abonați se va realiza în cabluri telefonice coaxiale, conectate prin intermediul cutiilor de conexiuni stradale și a cutiilor terminale de la abonat. Poza rețelei se va face subteran, într-o canalizație ce va găzui toate rețelele de comunicație, îndeplinind necesitățile de siguranță, de estetică urbană. Acestea se vor poza sub trotuare, pe domeniul public. Se interzice montarea de antene tv –satelit în locuri vizibile din circulația publică precum și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.

Execuția lor se va realiza etapizat, odată cu realizarea căilor de acces.

3.9.obiective de utilitate publica

Pe aria studiata se evidentiaza doua tipuri de proprietate rezultate-

-proprietate privata a persoanelor fizice

=de utilitate publica

proprietate privata a persoanelor fizice propusa a se trece in proprietate publica -strada "A,"si dezmembrare teren pentru formare profil de drum, strada Nordului

-arie cedata pentru formarea profilului str.Nordului =149,00mp.

-proprietatea publica a administratiei publice locale-drumuri si cai de acces :str.Nordului

Obiectivele de utilitate publica-care au efect pozitiv asupra organizarii urbanistice a zonei ar fi:

- realizarea strazilor de acces si a intersectiilor conform plansei de reglementari din PUZ .

-realizarea viabilizarii terenurilor (prin efortul initiatorilor PUZ) prin montarea echipamentelor de utilitate publica,a retelei de alimentare cu apa potabila,de canalizare ,electricitate,de alimentare cu gaze naturale,telefonie si tv cablu,propuse a se realiza ingropat,conform PUZ.

- subzona Is –subzona institutii si servicii publice

functiuni administrative,servicii de interes public,de

cultura,invatamant,cercetare,sanatate,asistenta sociala,centre

medicale,educationale,locuinte deserviciu,cazare semihoteliera-conform PUG.

Se propune rezervarea unui teren cu s=1072,00mp pentru amplasarea acestor investitii.

Se recomanda alegerea a 3 functiuni posibile recomandate pentru aceasta:

-1.birouri (locuinte de serviciu ce deservesc strict aceste firme)

-2.invatamant ,cercetare

-3.sanatate si asistenta sociala

Se propune rezervarea parterelor deschise publicului dinspre str.A pentru amplasarea unor spatii cu acces public .Pentru aceasta parcela se recomanda intocmirea PUD pentru detalierea functiunii.

- **subzona Va** -zona verde spre str.A,pe teren privat cu acces public nelimitat. incadrata in subzona S-Va.Se propune amplasarea unei zone verzi-parc dotat cu loc de joaca pentru copii cu acces public nelimitat,prevazut si cu o alee pietonala de acces de 4,00m latime inspre str.R.Ladea.

circulatia juridica a terenurilor –se mentine actuala forma de proprietate asupra terenurilor din domeniul public-drumuri,platforme,etc.

-sunt necesare lucrari de comasare ,dezmembrare si reparcelare pentru formarea gabaritului strazii "A,"-strada privata,ce se preconizeaza a se transmite in proprietate publica de interes local.

-sunt necesare lucrari de parcelare pentru a se forma cvartalul cu parcelar de tip urban.

REGLEMENTARI URBANISTICE GENERALE

UTR=Liu

a)Cladirile propuse vor fi amplasate cu retragere de minim 3- 5m de la aliniament- limita terenurilor fata de domeniul public al strazilor locale.

b)constructiile propuse se vor amplasa in interiorul parcelelor cu respectarea distantei de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa (H/2) fata de limitele laterale ,dar nu mai putin de 3,00m.Distanta fata de limita posterioara va fi de minim 6,00m.

c)cota pardoselii cladirii +0,00 va fi stabilita prin DTAC.

d)regimul de inaltime propus va fi de S+P+1E,S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R ,in zona Liu,locuinte familiale sau semicolective mici,cu respectarea regulamentului local de urbanism din prezentul PUZ,de max.2 ap./imobil/sau locuinte unifamiliale.Va fi obligatorie respectarea POT max=35%si CUT maxim=0,9ADC/mp teren.

Pentru celelalte zone functionale S-Va,Tr,Is,se mentin reglementarile din PUG.

S-Is

Zona institutii si servicii publice

Se propune rezervarea unui teren privat, cu $s=1072,00\text{mp}$ pentru amplasarea acestor investitii.

Se recomanda alegerea a 3 functiuni posibile recomandate pentru aceasta:

- 1. functiuni administrative birouri (locuinte de serviciu strict pentru acestea)
- 2. Functiuni de invatamant ,cercetare
- 3. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

Se propune rezervarea parterelor deschise publicului dinspre str.A pentru amplasarea unor spatii cu acces public .

Pentru aceasta parcela se prevede intocmirea PUD pentru detalierea functiunii.

Retrageri minime:

- 5,00m de la aliniament
- 6,00m de la limita posterioara
- h/2 fata de limitele laterale
- locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei
- indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018.

-POT=35%

-CUT=0,9

-inaltime la cornisa +8,00m

-inaltime maxima +12,00m

S-Va

Se propune amplasarea unei zone verzi-parc, dotat cu loc de joaca pentru copii cu acces public nelimitat, prevazut si cu o alee pietonala de acces de 4,00m latime inspre str.R.Ladea. Accesul direct de poate face dinspre str.A.

-conf.PUG, POT =5%, CUT=0,1.

Concluzii si masuri in continuare

Conform Temei de proiectare

Aceasta zona cuprinde parcele existente, in suprafata de 20425,00mp.

Acest teritoriu necesita elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosintei terenului din arator in teren pentru constructii, procedura care va stabili un regim de reparcelare / corectie a parcelelor existente in parcele de tip urban ,urmarind urmatoarele obiective:

- integrarea teritoriului studiat in context urban
- dezvoltarea retelelor de drumuri si cai de acces stabilind trama stradala
- stabilirea zonarii functionale si a organizarii spatiale functionale
- alocarea resurselor materiale dezvoltarii infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite in acest studiu sunt:

- unificarea virtuala a terenurilor
- remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban
- dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulatii
- alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibila mobilare cu obiective de interes public .

In cadrul studiului, din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare, parcelele dinspre str.Nordului se vor diminua (informativ) pentru a se forma traseul strazii conform cu recomandările PUG

-aria cedata pentru formarea amprizei strazii Nordului =149,00 mp

-
- se va avea in vedere inscrierea amenajarilor in prevederile PUG
 - se considera justificata propunerea de mobilare a zonei,deoarece:
 - propunerea PUZ aprofundeaza si stabileste ca reglementare dezvoltarea fireasca a zonei prin prevederea locuintelor familiale si semicolective,dotari,zona verde,amenajari aferente regularizarii traseului strazii Nordului.
 - in zona de nord, parcelele riverane strazii Nordului ,ca sa fie construibile,vor ceda teren pentru formarea amprizei strazii (cu diminuarea ariei prin cedarea la drum a unei suprafete de teren),avand diferite suprafete de teren $s=149,00mp$.
 - Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare sunt–lucrari de comasare,parcelare,dezmembrare pentru efectuarea lotizarii propuse in vederea edificarii corpurilor de cladire cu functiunea de locuinte familiale,amenajarile gradinii ca zona pentru loisir si dotarea cu mobilier de gradina,amenajarea acceselor carosabile si pietonale in incinta,platforme de parcare,precum si lucrari de echipare edilitara.
 - materializarea zonei verzi cu acces public nelimitat si dotarea cu loc de joaca pentru copii prevederea pe lot dedicat .
 - Ca prioritati de interventie se prevede asigurarea bazei tehnico-edilitare a zonei,amenajarea infrastructurii si viabilizarea terenurilor neamenajate,agricole.
 - Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate :
Prin elaborarea acestui PUZ ,se considera necesara si oportuna dezvoltarea acestei zone,promovand potentialul de locuire al zonei.
 - prin urmare in zona studiata se propune a fi mentinuta incadrarea din Avizul de oportunitate pentru zona de locuinte in UTR=Liu,cu POT=35% si CUT=0,9 ,cu subzonele s-Is ,S-Va,Tr.
 - se propune realizarea lucrarilor topografice de comasare,dezmembrare si corectare a formei unor parcele in parcele ortogonale,si lotizarea conform recomandarilor din planse anexate,in vederea atribuirii de numere postale.
 - Pentru rezolvarea de detaliu a tuturor lucrarilor se impune intocmirea de proiecte DTAC,proiecte de executie pentru fiecare obiectiv in parte.Acest proiect este valabil in corelare cu studiile de fundamentare intocmite anterior si a avizului de oportunitate.

intocmit
arh.Ungur Cristiana

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ STR.Nordului fn.
Str.Romul Ladea f.n.

AFERENT P.U.Z.parcelare ,reparcelare,reglementare cai de acces pentru construire	
Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	
Adresa obiectivului	Cartier Borhanci str.Nordului f.n. mun.Cluj-Napoca
Beneficiari	Semeniuc Adrian si asociatii

PRESCRIPTII GENERALE

1.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si functionare a constructiilor,amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe teritoriul studiat.

R.L.U. detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat in Consiliul Local, avizat.

Odata aprobat,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal:

-legea nr.50/91 modificata,privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

-HGR nr 525/1996 actualizat,pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism

-Ordin MLPAT 80/N/1996

-Ordin MLPAT 13N/10.03.1999

-Ordin MLPAT nr.91/1991,privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a L 50/1991

R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local .Acesta va deveni act de autoritate impreuna cu PUZ –ul insotitor.Ambele documentatii (PUZ si Regulamentul aferent)au fost elaborate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism,aprobat si HGR nr.525/1996.

2.Domeniul de aplicare al Regulamentului local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este zona intravilana a municipiului Cluj-Napoca,jud.Cluj,mai precis teritoriul studiat in prezentul PUZ pentru amplasarea unor locuinte familiale si delimitat conform planse(strada Nordului f.n. colonia Borhanci).

P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat.

Prevederile PUZ aprobate,inclusiv conditiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG si a regulamentului aferent(RLU),urmand ca in etapele de reactualizare a acestora sa fie insusite ca parti constitutive ale PUG municipiul Cluj-Napoca.

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

Orice modificare a prezentului Regulament,se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism.Modificarile se vor admite numai daca vor interveni date de tema ulterioare

aprobarii P.U.Z. si incompatibile cu prezentele prevederi.

II.Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

1.1.Generalitati

Zona studiata in prezentul PUZ–Uliu propune incadrarea ca si UTR=Liu ,cu incadrare in mai multe subzone,conform cu regulamentul elaborat propus si Avizul de Oportunitate .

Subzona studiata se caracterizeaza prin urmatoarele subunitati de referinta:

Liu ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR= 30 locuinte familiale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras sau demisol+parter+mansarda/nivel retras).Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratii-S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele situate in noile extinderi si maxim 2 unitati locative/imobil

Is –instituti si servicii de interes public

–functiuni administrative,functiuni de invatamant si cercetare,functiuni de sanatate asistenta sociala

Tr -ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE

S-va SPATII PLANTATE

scuar,gradina sau parc, zona verde cu acces public nelimitat,cu posibila dotare specifica pentru loc de joaca pentru copii si activitati sportive

Conform Temei de proiectare

Aceasta zona cuprinde mai multe parcele existente,din total teren studiat .

Acest teritoriu necesita elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosintei terenului din arator in teren pentru constructii,comasare si ulterior dezmembrarea de terenuri pentru realizarea profilului de strazi,procedura care va stabili un regim de reparcelare / corectie a parcelelor existente in parcele de tip urban ,urmarind urmatoarele obiective:

-integrarea teritoriului studiat in context urban

-dezvoltarea retelelor de drumuri si cai de acces stabilind trama stradala

-stabilirea zonarii functionale si a organizarii spatiale functionale

-alocarea resurselor materiale dezvoltarii infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite in acest studiu sunt:

-unificarea virtuala a terenurilor

-remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban

-dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulatii

-alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibila mobilare cu obiective de interes public

-extinderea si racordarea la retele publice de tip urban existente in zona

In cadrul studiului,din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare,parcelele dinspre str.Nordului se vor diminua cu o suprafata pentru a se forma ampriza strazii,cu s=149,00mp,conform cu recomandarile CTATU si PUG

-in zona de sud-est,s-au rezervat terenuri pentru strada A, ,avand urmatoarele suprafete de teren,dupa cum urmeaza – va fi

–strada A –s.teren 3118,12mp

-bretea de legatura de 9,00m cu s=292,79mp

-str.Nordului –dezmembrari necesare 149,00mp

-bretea pietonala inspre str.R.Ladea cu s=227,17mp

- **subzona Is** – institutii si servicii de interes public –functiuni administrative,functiuni de cultura,invatamant si cercetare,functiuni de sanatate asistenta sociala,insumand in total cca 1072,00mp.

- **subzona S-Va**-zona verde cu acces public nelimitat pentru loc de joaca pentru copii (S-Va) cu St=1377,84mp.Aceasta parcela necesita elaborarea Pth pentru a permite lucrari de construire a aleilor si mobilierului urban,amenajarilor peisagere,in limita regulamentului local de urbanism.

-parcelele existente anterior prezentului PUZ necesita lucrari de :

-comasare

-lucrari de dezmembrare conform plansei cu circulatia terenurilor

-lucrari de corectie a tramei existente si modificarea formei de paralelogram a acestora in parcele ortogonale

-lucrari de dezmembrare a terenului in scopul constituirii posibilitatii de realizare a unui viitor drum - strada A +bretea de legatura,si o alee pietonala dinspre Romul Ladea.

Prescriptii specifice zonelor functionale in UTR-Liu

Liu –ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR locuinte familiale cu regim redus

De inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban

cu maxim 2 unitati locative/imobil cu maxim 3 niveluri

supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras sau

demisol+parter+mansarda/nivel retras).Totalizat,regimul de inaltime nu poate

depassi una din configuratii-S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele

1.ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR Liu

Zona studiata se afla in partea de vest a coloniei Borhanci pe strada Nordului.

Zona studiata cuprinde zona de amplasare a locuintelor familiale sau semicolective mici, ,zonele construibile ,amenajarile exterioare,circulatii pietonale si carosabile aferente incintelor.

Terenul este cuprins in PUG avizat in zona UTR=Uliu,propusa o subzona de detaliere UTR=Liu, subzona locuintelor individuale si semicolective mici cu maxim 2 unitati locative

REGULI DE UTILIZARE FUNCTIONALA

Liu -30 imobile ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR locuinte familiale cu regim redus

De inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim 2 unitati

locative/imobil cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras

sau demisol+parter+mansarda/nivel retras).Totalizat,regimul de inaltime nu poate

depassi una din configuratii-S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele

Caracterul zonei:

-Liu=subzona locuintelor familiale cu regim redus de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban

Caracterul zonei:zona ocupata in principal cu constructii destinate locuirii

Avand in vedere caracterul dominant al zonei(de locuire),se pot distinge urmatoarele functiuni componente

- Cladiri de locuit cu spatii plantate in interiorul zonei Liu– la care se prevede ca spatiile verzi amenajate in interiorul parcelei,(teren verde amenajat)sa fie minim 40% pe parcela
- alei semicarosabile interioare,parcaje,platforme dalate,alei pietonale

- echipamente (post trafo,etc)

Art.1.Utilizari admise:

-se vor autoriza lucrari de constructii care au ca efect construirea unor locuinte familiale , in regim de construire izolat,cuplat

Art.2 Utilizari permise cu conditionari

-locuinte semicolective –familiale-cu maximum 2 unitati locative –apartamente.
-pe terenuri in panta se pot amplasa locuinte semicolective in cascada avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri.

-**instalatii exterioare** (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura,etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-**servicii cu acces public** –conf.anexa 1 PUG,prestate in special de proprietari,cu urmatoarele conditii:

a.sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei

b.suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80mp

c.sa implice maximum 5 persoane

d.activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

e.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

f.pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare,se va obtine acordul vecinilor de parcela

g.pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50m de la limita parcelei,pe toate directiile.In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

-**servicii profesionale sau manufacturiere** conf.anexa 1 PUG,prestate de proprietari/ocupanti,cu urmatoarele conditii:

a.sa se desfasoare in paralel cu functiunea de baza –locuirea

d.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

e.activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

f.In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

-**functiuni de turism**,cu urmatoarele conditii

a.sa nu includa alimentatie publica

b.sa se obtina acordul vecinilor

Art.3 Utilizari interzise

-sunt interzise orice utilizari,altele decat cele de la art.1 si 2.

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

2.Conditii de amplasare,echipare si conformare a constructiilor

Art.4-caracteristici ale parcelelor

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

(a)-vor avea front la strada

(b)-parcelele construibile vor avea frontul la strada de minim 5,00m pentru locuinte insiruite,mai mare sau egala cu 12,00m pentru locuinte familiale

(c)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu frontul la strada

(d)-suprafata va fi mai mare sau egala cu 150mp pentru locuinte insiruite,covor sau

cascada, mai mare sau egala cu 300mp pentru locuinte cuplate, mai mare sau egala cu 360mp pentru locuintele izolate

(e)-vor avea forma regulata

-parcelele de colt sau cele aflate la intersectii a doua strazi necesita elaborarea PUD

-amplasarea constructiilor pe parcela se recomanda a se face in sistem izolat sau cuplat (un singur corp).

Regimul de construire	Dimensiune medie		Dimensiune minima in zone de intersectii		Dimensiune medie in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front min(m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
(S)+P+1E	300-360	12	360	12	300-360	12
(S),D/P+1E ,S+P+1+M,S+P+1+R, D+P+M, D+P+R.						
Izolat	360	12	360	12	360-490	12
Cuplat Parcela de colt	300-360	12	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Art.5 .Amplasarea constructiilor fata de aliniament

-alinierea cladirilor este obligatorie.

-retragerea de la aliniament va fi de 3-5,00m, pentru a permite parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, inclusiv in cazul cladirilor insiruite sau covor;

- pentru parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (cladiri semicuplate, cuplate sau izolate) se recomanda elaborarea PUD

-garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25,00m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite ptr. unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15,00mp.

Art.6 .Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

(a)-in cazul construirii pe limita/limita laterala de proprietate (locuinte cuplate), PUZ stabileste adancimea calcanului la 25m.

(b)-in cazul construirii in retragere fata de limita /limite laterale de proprietate, (locuinte izolate, cuplate, capetele de siruri ale locuintelor insiruite sau covor), cladirile se vor retrage de la aceasta in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3,00m .In cazul locuintelor in cascada ,cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 4,50m.

(c)-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00m,cu exceptia celor de tip covor,ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate .

(d)-garajele,inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire,se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80m.

(e)-garajele se vor retrage cu cel putin 6,00m fata de limita posterioara a parcelei.

-in cazul segmentarii amplasarii spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0m

-se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care amplasarea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

-in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre ,cladirea se va realiza in regim izolat,in retragere fata de limitele laterale cu 3,00m

-se permite amplasarea de constructii cuplabile pe o latura

-se permite amplasarea de constructii semicuplate la parcele de colt ce vor avea obligatoriu 2 fatade reprezentative spre drum.

Art.7.Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele

-distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt ,dar nu mai putin de 6,00m.

Art.8.circulatii si accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct . Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil.Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3m.

-orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestuia.

- pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

Art.9.Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

-alternativ,parcajele/garajele pot fi organizate in comun(pachete de parcaje/garaje,garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor,la distante de maximum 150m de la cea mai indepartata locuinta deservita.

-necesarul de parcaje:

-locuinte individuale/unifamiliale izolate sau cuplate ,inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere :

a.minim un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp

b.minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp

-locuinte individuale /unifamiliale (insiruite si covor),sau semicolective(familiale)

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

-Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate)

-doua locuri de parcare

-alte activitati:conf.anexa 2 PUG

Art.10 .Inaltimea maxima admisa a cladirilor

-regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane(P+E sau D+P) .Suplimentar fata de acestea,este admisa o mansarda sau un nivel retras,rezuland una din

urmatoarele configuratii-(S),D/P+1E ,S+P+1+M,S+P+1+R,D+P+M,D+P+R.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor ,masurata de la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00m.

-pentru cladirile de locuit de tip covor,regimul de inaltime nu poate depasi una din urmatoarele configuratii:D+P,S+P+R,S+P+M, respectiv doua nivele supraterane.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor de tip cascada,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 15m,iar cea de la coama acoperisului ,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 18m.inaltimea se masoara de la baza fatadei din aval.

Art.11. aspectul exterior al constructiilor

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului-locuire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca volumetria va fi echilibrata,specifica programului de locuit.

-acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple,in doua sau patru ape,cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60*,sau cu terasa.

Cornisele vor fi de tip urban.

-raportul plin-gol va fi cel specific programului.

-materialele de finisaj vor fi cele specifice programului-tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate,tencuieli pentru fatade ,placaje din piatra sau tencuieli pentru soclurisi alte elemente arhitecturale.Pentru tamplarii usi,ferestre,se recomanda lemnul.

-culorile vor fi pastelate,deschise,apropiate de cele naturale,specifice.Se interzice folosirea culorilor saturate,stridente, la toate elementele constructiei.

-serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50cm.Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Art.12. conditiile de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor pentru PUZ.

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice edificate,disponibile si functionale;

-constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua existenta pe str.Nordului ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare public

-la cladirile dispuse pe aliniament ,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

-toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

Salubritatea

-fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere accesibil din spatiul public.

-deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale amplasate in interiorul fiecărei parcele de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiiului menajer,amenajata la nivelul localitatii.

-se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana,prin abonament.

Art.13. spatii libere si spatii plantate

-pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural amenajate(plantatii ornamentale,rondouri de flori) vor ocupa minim 40% din Suprafata totala teren si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa,medie si inalta.(25% la cele de tip covor).

-suprafetele avand imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

-la limitele dintre proprietati se vor executa plantatii de arbori si arbusti decorativi

-pe fasia de teren cuprinsa intre strada /spatiu public si cladirile retrase de la aliniament,spatiile libere vizibile din circulatiile publice se vor trata ca gradini de fatada din care in proportie de 60%din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

-eliminarea arborilor maturi este interzisa cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

-se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese

-in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

Art.14.imprejmuiri

-spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj metalic,putand fi dublate de gard viu sau alte tipuri de plantatii decorative.Inaltimea maxima va fi de 2,20m.

-inspre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de max.2,20m.

-portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

-aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Art.15.procent maxim de utilizare al terenului (POT)

Liu -POT maxim =35% Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

Art.16.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Liu- CUT maxim =0,9

S-IS-ZONA DE URBANIZARE

SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC

Subzona instituita in cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter,in conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul CTATU si Avizul de Oportunitate.

Utilizari admise

Institutii si servicii de interes public –functiuni administrative,de cultura,de invatamant si cercetare,de sanatate si asistenta sociala,de cult

Utilizari admise cu conditionari

-Locuinte de serviciu permanente sau temporare cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor,acordate in conditiile contractului de munca,conform prevederilor legale.

-cladiri de cazare-semihoteliere,de apartamente,camine,internate

-garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran,in corpuri de cladiri,cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ,cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Utilizari interzise

- garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public
- constructii provizorii de orice natura
- instalatii,utilaje exterioare montate pe fatada imobilelor
- publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile-fatade ,calcane,acoperisuri,terase sau pe imprejmui
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor suprafete forme dimensiuni

- pe baza normelor specifice in vigoare prin PUD.
- vor avea front la strada
- suprafata parcelelor va fi de minim 600mp(1072mp lot dedicat)
- deschiderea la stada va fi de minim 15m

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament va fi de min.6,00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 6,00m
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte,masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de 6,00m.

Circulatii si accese

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice in mod direct.Accesul carosabil va avea latimea de minim 3,00m.
- Orice acces la drum public se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestuia.
- pentru cai auto si pietonale din interiorul proprietatii,se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.
- in cazul in care parcela se invecineaza pe laturile laterale sau pe latura posterioara cu spatii publice de tip scuar se recomanda asigurarea unor accese secundare pietonale din spatiile publice respective.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei in garaje colective subterane sau in parcaje amenajate la sol.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf.anexa 2 din PUG.
- atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele,necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- nu se admite amenajarea parcajelor la sol pe fasia de teren dintre aliniament si cladiri indiferent de adancimea acestuia.
- stationarea in curtile interioare este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- se va stabili prin PUD,conform Avizului de Oportunitate cu nr.485/2018
- a.pentru cladiri comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8m,iar inaltimea totala

nu va depasi 12m,cerinta impusa in CTATU, prin Aviz Oportunitate nr.485/2018, respectiv un regim de inaltime de S+P+E+1R/M.Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m.(recomandat S/D+P+1+R/M)

-b.pentru cladiri de colt inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8m,iar inaltimea totala nu va depasi 12m, respectiv un regim de inaltime de S+P+1+1R/M.

c.pentru pozitii urbane privilegiate,H max=15m.

Aspectul exterior al cladirilor

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior al cladirilor nu contravine functiunii acestora,caracterului zonei asa cum a fost el descris in peisajul urban.

-arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

-culorile vor fi pastelate,deschise,aproprate de cele naturale;se interzice folosirea culorilor stridente,saturate la toate elementele constructiei.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-zona va fi echipata edilitar complet prin procedura de urbanizare.

-toate cladirile se vor racorda la retele edilitare publice

-se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine sau domeniul public

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

-fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere,accesibil din spatiul public.

Spatii libere si spatii plantate

-in interiorul parcelei,spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa,medie,inalta.Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere,pentru care se vor utiliza materiale traditionale.Eliminarea arborilor maturi e interzisa.

Imprejmuiri

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm,si o parte transparenta realizata din grilaj metalic sau sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m ,si vor putea fi dublate de garduri vii.-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20m inaltime si vor fi de tip opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim=35% indici impusi prin Aviz Oportunitate nr.485/2018

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim=0,9 indici impusi prin Aviz Oportunitate nr.485/2018

ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE PUBLICE (Tr)

Aceasta zona cuprinde platforma cailor de circulatie,fasiile de protectie ale acestora,zone aferente lucrarilor de sistematizare verticala,suprafetele intersectiilor.

Aceasta zona va ocupa o suprafata de 3410,91mp din total teritoriu studiat .Zona se desfasoara pe latura vistica,estica si mijlocul zonei studiate,si este constituita din drumurile publice (strada Nordului) si private,drumuri private ce urmeaza a se dezmembra in vederea realizarii de cai de acces la parcele = un drum colector propus de acces –strada A-la profil III-H=12.00m ampriza, si o bretea de legatura de 9,00m latime,care se va

realiza in colaborare cu proprietarii invecinati(la sud).

• **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- toate obiectivele propuse trebuie sa aiba acces la drum
- accesele proiectate trebuie sa asigure conditii normale de circulatie pentru mijloacele de transport specifice si ptr mijloace de interventie
- detalierea zonelor aferente circulatiilor se va face pe baza proiectelor tehnice care se vor angaja separat,dupa avizarea prezentului PUZ.
- dupa avizarea PUZ si pe baza recomandarilor din acest studiu se vor face lucrari topografice aferente realizarii profilelor de drum agreate
- asigurarea unui numar corespunzator de parcaje conform normativelor in vigoare in interiorul parcelelor proprietate.

1.Generalitati

- functiunea predominanta este circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto
 - zona are ca functiuni complementare amenajarile aferente drumului-rigole,taluze.
-

Art.1.utilizari permise

- amenajari specifice,menite sa asigure o circulatie fluenta si siguranta pentru toti participantii la trafic
- platforme ale cailor de circulatie,fasii de protectie ale acestora,lucrari de sistematizare verticala,iluminat public,semnalizare si orientare rutiera
- strazile locale se vor poza odata cu construirea zonei
- pentru accesele carosabile din incinta se vor folosi imbracaminti asfaltice sau dale din beton
- pentru aleile pietonale se vor utiliza dale ornamentale din beton montate pe pat de nisip
- latimea aleilor pentru accesul auto in incinte va fi de min 3,00m
- parcajele se vor amenaja exclusiv in incinta proprietate
- este permisa efectuarea de lucrari edilitare sau racorduri pentru retele edilitare

utilizari permise cu conditionari

- accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major,intersectii cu trama stradala de interes local,numai in cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile

Art.2.utilizari interzise

- orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de protectie a drumului
- stationarea autovehiculelor ,depozitarea materialelor de constructie
- orice utilizari,altele decat cele admise anterior enumerate

Art.3.Conditii de executare a lucrarilor

- realizarea,modernizarea,repararea retelei stradale,indiferent de importanta drumurilor respective,se va face respectand normele de specialitate,iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10144/1-90

Art.4.Characteristicile parcelelor

- Nu e cazul
- conform anexa 6 PUG conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii(se va elabora DTAC)
- se va tine cont de posibila corectie a traseului strazii Nordului

Art.5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniere la 3-5m de la noul traseu corectat al strazii Nordului
- aliniere la 5,00m la strazile interioare nou propuse

art.6.amplasarea fata de aliniamente laterale

- conform anexa 6 PUG

art.7.amplasarea pe parcele

- conform anexa 6 PUG

-se va asigura acces public nelimitat

art.8.circulatii si accese

- conform anexa 6 PUG conform studii de specialitate avizate

Se propune un drum de acces colector- strada A care sa permita accesul si intretinerea spatiilor verzi

Se vor prevedea prin proiecte DTAC alei pietonale,mobilier urban,sistem de iluminat public si amenajarea peisagera la zona verde .

Nodurile de intersectii se vor reglementa prin DTAC-uri aferente arterei majore de circulatie,ca si intersectiile cu trama stradala de interes local.

art.9.stationarea auto

- conform anexa 6 PUG conform PUD si studii de specialitate avizate

In interiorul culoarelor arterelor de circulatie oprirea/stationarea/parcarea autovehiculelor este interzisa.Adiacent zonei,in vecinatatea nodurilor de circulatie/statiilor de transport in comun se recomanda construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Art.10.Inaltimea maxima a constructiilor

Nu e cazul

art.11.aspect exterior

- conform anexa 6 PUG

- conform DTAC-uri de amenajare peisagera si studii de specialitate avizate

Art.12.Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

In interiorul arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore,in conformitate cu cadrul legislativ in vigoare,cu conditia dispunerii acestora exclusiv in subteran.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel sau pe sol a conductelor de orice fel.Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran,cu exceptia liniilor aeriene de inalta tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica.

Se interzice conducerea acestora in exterior,spre terenurile invecinate.

Art.13.Spatii libere si spatii plantate

-conform anexa 6 PUG

-prin DTAC-uri de amenajare peisagera si studii de specialitate avizate

-Suprafetele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta pe baza unui proiect de amenajare peisagistica,tinand cont de securitatea rutiera.

Art.14.Imprejmui

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulatie se vor supune reglementarilor aferente UTR-urilor din care fac parte ,respectiv UTR-Liu

In interiorul acestor culoare ele vor fi dublate de gard viu,vegetatie medie si inalta care va constitui o perdea de protectie.

Art.15.POT

Nu e cazul

Art.16.CUT

Nu e cazul

Generalitati

-funcțiune predominantă spații verzi amenajate cu acces public nelimitat și vegetație spontană și de protecție, cu posibilitatea mobilării cu o dotare tip loisir-loc de joacă pentru copii.

-Prin PUZ se reglementează o etapizare a procesului de urbanizare, în condițiile conservării coerentei dezvoltării.

-sistemul de spații publice –trama strădală, aleile pietonale vor fi conform anexa 6 .

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1.utilizari 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

-plantații de arbori și arbuști decorativi medii și joase și la limitele de proprietate

-amenajarea de terenuri pentru loisir

-asigurarea cu iluminat corespunzător

-amenajări de spații plantate și spații dotate cu mobilier urban în scop de recreere

-dotarea cu accesorii specifice pentru întreținerea spațiilor verzi

-întreg teritoriul proprietate se va împrejmui cu gard viu astfel încât să se delimiteze limitele de proprietate existente față de zonele adiacente.

Art.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.

-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

Art. 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.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4.caracteristici ale parcelelor

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

Art.5.amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniere la 5m

Art.6.amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-6m fata de limita posterioara

-3m fata de limita de proprietate laterala

Art.7. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-se va asigura 4,00m intre fatade

Art.8.circulatii si accese

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

-Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

-Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. -Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

-Se propune un drum de acces colector- strada A care sa permita accesul si intretinerea spatiilor verzi ,si accesul riveranilor dinspre strada Nordului

-Se va prevedea un acces pietonal dinspre str.Romul Ladea

-Se vor prevedea prin proiecte DTAC alei pietonale,mobilier urban,sistem de iluminat public si amenajarea peisagera.

Art.9. stationarea auto

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). -Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Art.10.inaltime maxima admisa a cladirilor

-Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12,00m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

Art.11.aspectul exterior al cladirilor

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

-Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Art.12.conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

-iluminatul public va face obiectul unor studii de specialitate.

-apele meteorice se vor conduce prin rigole inchise la emisar.

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri.

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel
-in zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale.

Art.13.spatii libere si spatii plantate

-Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
-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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.
-conform DTAC-uri de amenajare peisagera si studii de specialitate avizate

Art.14.Imprejmuri

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

Art.15.procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
-pentru eventuala dotare de interes public,POT= 5%

Art.16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR Liu –zona de locuinte familiale si semicolective

POT=35% CUT =0,9

UTR Is –zona institutii si si servicii de interes public

POT=35% CUT=0,9%(indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018)

UTR Va-zona verde scuar,gradini,parc cu acces public nelimitat

POT=5% CUT=0,1

UTR Tr zona transport rutier

Intocmit
Arh.Ungur Cristiana

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
Tel.0745194297
CUI/16567363/2004

pr.nr.7/2018

FILA FINALA

Nr.pr. : 7/2018
Data :15.10.2019
Faza :PUZ
Beneficiar -Semeniuc si asociatii

Prezentul proiect contine un numar depagini,.....planse
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:

-exemplarul 1 la Primaria Cluj-Napoca

-exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca arh.Ungur Cristiana

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana



Ca urmare a cererii adresate de SEMENIUC ADRIAN ȘI ASOCIAȚII, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Aleea Godeanu, nr.10, înregistrată sub nr. 71801/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 04.03.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.83.....din27.03.2020.....

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare – str. Romul Ladea- str. Nordului

generat de imobilele cu nr. topo. 13376/1, nr.topo. 13376/2, nr.topo. 13376/3, nr.topo. 13376/4, nr.topo. 13376/5/1, nr.topo. 13376/5/3, nr.topo. 13376/5/4, nr.topo. 13376/5/5, nr.topo. 13376/5/6, nr.topo. 13376/5/7, nr.cad. 285406, nr.cad. 312872, nr.cad. 313683, nr.cad. 285411, nr.cad. 313703, nr.cad. 312574, nr.cad. 304782, nr.cad. 304783, nr.cad. 300216, nr.cad. 286732, nr.cad. 301240, nr.cad. 298323, nr.cad. 267286, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Romul Ladea în partea de nord-vest și sud-vest și limitele cadastrale în partea de sud-est.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu- zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și U.T.R. Vpr- Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și reconstrucție ecologică;

- *propus*: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent ULiu și spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona rezidențială: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- pentru subzona verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max= 0,1 ADC/mp;
- pentru subzona de instituții: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Romul Ladea și strada Nordului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (apă-canal, electrica, gaz) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de investitori la strat de uzură.

5. Capacitățile de transport admise:

- capacitățile de transport a circulațiilor noi propuse va fi analizată prin P.U.Z. funcție de numărul de loturi rezultate și încărcăturile estimate pentru auto de categorie ușoară, care să poată suporta ocazional și autospecialele pentru intervenții în caz de urgență. Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. Și normele tehnice specifice;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5263 din 19.12.2019.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică);
- studiu de circulație – aviz favorabil conform Hotărârii nr. 507474/04.10.2019 a Comisiei de sistematizare a circulației cu următoarele condiții:

- străzile propuse IV.2 vor avea lățimi de 9 m (din care 6 m carosabil și 2 trotuare cu lățimea de 1,5 m fiecare), respectiv 12 m pentru strada III.H;
- străzii Nordului i se va asigura lățimea de 16 m;
- se va asigura un acces pietonal, cu acces nelimitat, pe o alee cu lățimea de 3 m, între str.Romul Ladea și zona verde propusă de la capătul străzii III.H;

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5263 din 19.12.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

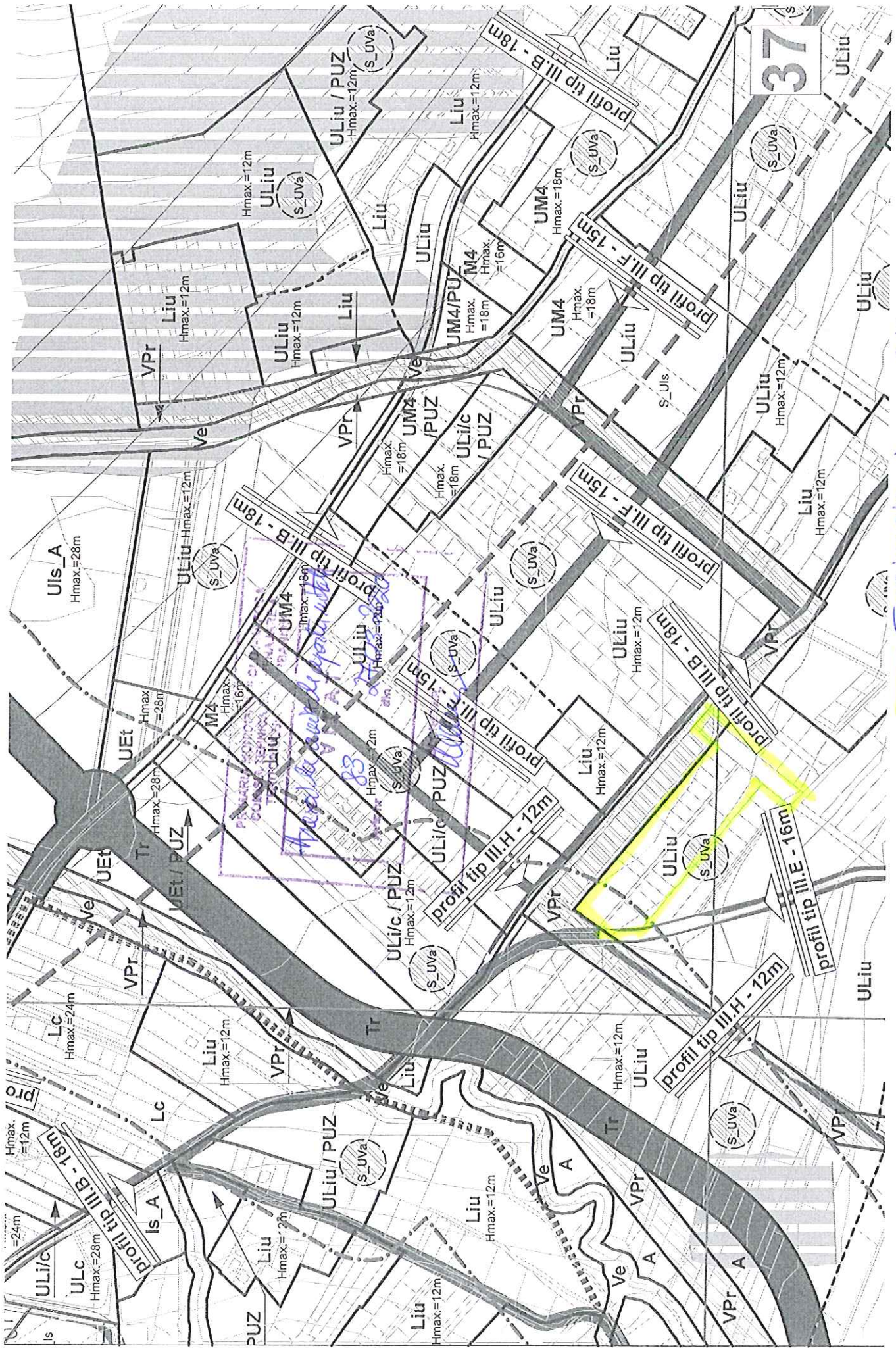
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



37

TERITORIUL DE STUDIAT