

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză. Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 58 grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 59 b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ; c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții: a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m²; P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Data fiind situația particulară a rectificării limitei de UTR, retragerile față de limitele laterale de proprietate vor fi conforme cu cele din plașa A06 – Mobilare Urbanistică.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: a) să nu includă alimentație publică; b) să se obțină acordul vecinilor. Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 63 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 64 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

FIȘA PROIECTULUI

<u>Denumirea lucrării</u>	Întocmire PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca
<u>Amplasament</u>	str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj Napoca județul Cluj.
<u>Beneficiar</u>	Tomoiag Mihai Eugen Mun. Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 12D, ap. 2, jud. Cluj.
<u>Proiectant</u>	TRF CONSULT S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii 81 / 7
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentatie</u>	874/2018
<u>Data</u>	IANUARIE 2020

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:

TRF CONSULT S.R.L.

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Bogdan Manole

Arh. Ion Andrecă

Arh. Laura Pop

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU " ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU RECTIFICARE LIMITĂ UTR ÎNTRE UTR LC_A ȘI LIU, PENTRU PARCELA DE PE STR. VÂNĂTORULUI NR. 19A, CAD. 263928, OPERAȚIUNI NOTARIALE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, STR. VANATORULUI, NR. 19A, CLUJ-NAPOCA"

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – Tomoiag Mihai-Eugen cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 12D, ap 2

Terenul în studiu este situat pe str. Vânătorului nr. 19A, Cluj Napoca, județul Cluj, identificat prin extras C.F. nr. 263928 și planul de situație atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	:	Întocmire PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca
AMPLASAMENT	:	str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj Napoca județul Cluj
BENEFICIAR	:	Tomoiag Mihai -Eugen
PROIECTANT	:	TRF CONSULT S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAȚIE	:	874/2018
DATA	:	Ianuarie 2020

1.2. Obiectul lucrării

● Solicitări ale temei-program

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 2560 din 19.06.2019.

Dreptul de proprietate asupra imobilului, revine conform CF 263928, dlui. Tomoiag Mihai Eugen.

Parcela aflată pe str. Vânătorului nr. 19A, cad. 263928, este traversată median de limita dintre două unități teritoriale de referință, respectiv UTR Liu și Utr Lc_A. Prin amplasare și dimensiune parcela în mod

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

evident este parte a zonei de case, locuințe unifamiliale.

De asemenea, conform prevederilor Legii 350/2001, Anexa 2, Definiții, unitatea teritorială de referință este: "subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar." Având în vedere că limita dintre cele două UTR-uri s-a trasat fără respectarea prevederii legale menționate mai sus, transversal peste parcela studiată și nu pe limita ei - acest lucru făcând ca parcela să devină neconstruibilă, considerăm că se impune rectificarea acestei erori prin aprobarea unui PUZ de rectificare a limitelor unităților teritoriale de referință

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform C.U. nr. nr. 2560 din 19.06.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca terenul este încadrat în două U.T.R., respectiv Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și Utr Lc_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 2560 din 19.06.2019
- Studiu topografic întocmit de ing. Mircea Crăciunaș
- Avizul de oportunitate nr. 1091 / 7.11.2019

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.Evoluția zonei

● Date privind evoluția zonei

Zona în care se află parcela studiată reprezintă limita dintre două UTR-uri, una de locuințe colective realizate înainte de 1990, cu regim de înălțime P+4, și cealaltă de locuințe mici, în cadrul UTR-ului Liu mai rămânând doar 2 parcele needificate, una fiind cea în studiu.

● Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona este una periferică, izolată în cadrul țesutului urban datorită reliefului. Coama dealului Cetățuia s-a mobilat cu locuințe individuale majoritar în perioada anilor 2000.

● Potențial de dezvoltare

Zona este și va rămâne una dedicată locuirii de dimensiuni reduse. Relieful și poziționarea în oraș fac ca implementarea de elemente de infrastructură urbană importante sau dotări să fie imposibilă.

- **Geomorfologia terenului** – zona prezintă o pantă de aproximativ 17%, cu orientare nordică.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în prezent la limita de proprietate se găsesc

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

conduce și rețele publice pentru toate tipurile de utilități.

2.2.Încadrarea în localitate

● Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona nordică a orașului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural- urbanistice.

● Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.

Terenul se află între pe un promontoriu al dealului Cetățuia, accesul la teren făcându-se printr-o ramură înfundată a străzii Vânătorului.

2.3.Elemente ale cadrului natural

● Relief

Terenul prezintă o pantă pronunțată spre nord, respectiv 17%. Spre est se învecinează cu un imobil de locuințe colective P+4, celelate laturi fiind libere și permițând o bună însorire.

● Rețeaua hidrografică

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal drept. Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere. Apa subterană nu apare în sondaje efectuate la studiul geotehnic.

● Clima

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

● Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare pentru programul de locuințe mici cu maxim 2 etaje ce pot fi edificate în zonă.

● Riscuri naturale

Terenul este încadrat parțial în zonă cu risc de alunecări de teren urmând ca la faza DTAC în funcție de proiectul dezvoltat să se realizeze o expertiză geotehnică de către un expert autorizat.

Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații ample de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt limitate.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Accesul la teren se face direct din str. Vânătorului. Nu sunt probleme de trafic în zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*
Prin PUG parcela studiată este încadrată în două UTR-uri având ca funcțiune dominantă locuire.
- *Relationari între funcțiuni*
Fonic, vizual și olfactiv terenul studiat se încadrează în contextul funcțiunilor existente în zonă.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit*
Zona este edificată aproape complet, în UTR Li_u în care parcela e parțial încadrată mai sunt doar două parcele neconstruite, una fiind cea în studiu.
- *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*
Zona este deservită de dotările și serviciile publice necesare.
- *Asigurarea cu spații verzi*
Zona este una bine deservită de spații verzi publice, parcul cetățuia se află la 450 m de amplasament.
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine*
Deși parcela se află cuprinsă parțial într-o zonă cu risc de alunecări de teren, funcțiunea de locuire mică nu pune probleme deosebite.
- *Principalele disfuncționalități*
Nu s-au identificat disfuncționalități semnificative în zonă.

2.6. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate utilitățile la str. Vânătorului conform avizelor de amplasament obținute.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de mediu. Evacuarea apelor menajere se realizează în canalizarea orașului.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona are un caracter rezidențial, documentațiile de urbanism în curs de elaborare, în concordanță cu prevederile PUG, întăresc această tendință.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca. Terenul este în proprietate privată a beneficiarului.

- Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este de teren arabil, conf. CF nr. 263928.

Destinația zonei conform P.U.G.:

Terenul este încadrat

- în proporție de 53% încadrat în UTR Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

dispuse pe un parcelar de tip urban și

- în proporție de 47% în UTR Lc_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990

- **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Reglementări aferente U.T.R. Ec, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Rectificare UTR propusă prin prezenta documentație nu are impact asupra cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Rectificare UTR propusă prin prezenta documentație nu are impact asupra circulației auto și pietonale.

3.5. Zonificarea funcțională

- **Reglementări**

Prin prezenta documentație PUZ nu se propun reglementări noi față de prevederile PUG.

Parcela de 260 mp este traversată median de limita dintre două UTR-uri, documentația de față fiind una de rectificare a acestei limite, cu încadrarea parcelei în studiu într-un singur UTR, respectiv Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Conform prevederilor Legii 350/2001, Anexa 2, Definiții, unitatea teritorială de referință este:

”subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”

Având în vedere că limita dintre cele două UTR-uri s-a trasat fără respectarea prevederii legale menționate mai sus, transversal peste parcela studiată și nu pe limita ei - acest lucru făcând ca parcela să devină neconstruibilă, considerăm că se impune rectificarea acestei erori prin aprobarea unui PUZ de rectificarea limitelor unităților teritoriale de referință.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă este asigurată din rețeaua municipiului.

Evacuarea apelor menajere se va realiza în canalizarea municipiului, iar apele pluviale se vor evacua într-un cămin de apă, ulterior trecând printr-un separator de hidrocarburi și se va deversa în pârâul aflat pe limita de est a parcelei.

Alimentare cu energie electrică este asigurată din rețeaua municipiului.

Alimentarea cu gaze natural: este asigurată din rețeaua municipiului.

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv în spații special amenajate, în tomberoane îngropate.

3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conforme reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale se vor evacua într-un cămin de apă ulterior trecând prin separator de hidrocarburi și se va deversa în pârâul aflat pe limita de est a parcelei.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele clienților și a angajaților;
- autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1417 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea schimbării de destinație a imobilului și extinderea parțială a etajului doi. Utilitățile necesare sunt existente pe parcelă, clădirea fiind funcțională.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Se propune instituirea unei subzone pentru realizarea funcțiunii medicale pentru care se solicită prezentul plan urbanistic zonal. Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj Napoca, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate pe teritoriul parcelelor rezultate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Clădirea existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

Evacuarea apelor menajere se va realiza în sistemul de canalizare a orașului care se află pe Calea Turzii. Apele pluviale se vor evacua într-un cămin de apă ulterior trecând prin separator de hidrocarburi și se va deversa în pârâul aflat pe limita de est a parcelei.

În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte respectând normele în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul prevede în zonă funcțiuni de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni. Cu toate acestea în zona există funcțiuni medicale atât în aval cât și în amonte de amplasament studiat, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, acestea au fost deja realizate, în prezent pe teren există un imobil construit.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 260mp. Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Zona este construită, atât parcela în lucru cât și parcelele vecine cu imobile cu regim de înălțime similar sau mai mare.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Având în vedere funcțiunea propusă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Situația proprietăților din zona studiată se prezintă astfel:

	BILANȚ TERITORIAL - Utilizari	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	260.00	100.00%	260.00	100.00%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	260.00	100.00%	260.00	100.00%

Terenul în studiu nu este grevat de servitute de utilitate publică și nu aduce modificări la proprietățile din zona studiată.

Intocmit,
arh. Vlad Negru