

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN.CLUJ-NAPOCA, STR. LUMINII, F.NR.

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC ZONAL STR. LUMINII

BENEFICIARI : NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA, ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA, CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA MIHAELA, VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA

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

DATA : OCTOMBRIE 2019

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Sorin Scripcariu

arh. Razvan Coca



.....
.....
.....

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. NOTA DE FUNDAMENTARE
6. PLANUL DE ACTIUNE cf. Ordinul 233/2016
7. REGULAMENT DE URBANISM
8. CERTIFICAT DE URBANISM NR.5981 DIN 11.12.2017
9. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 518 DIN 14.06.2018
10. EXTRASE C.F.
11. DOCUMENTATIE CADASTRALA CU INVENTAR DE COORDONATE
12. STUDIU DE STABILITATE GENERALA
13. ANUNT ZIAR

PIESE DESENATE

VEDERE SATELIT	1: 10.000	A.00
PLAN INCADRARE IN ZONA	1: 5000	A.01
PLAN INCADRARE IN P.U.G.	1:5000	A.02
PLAN SITUATIE EXISTENTA	1:1000	A.03
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	1: 500	A.04
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1: 500	A.05
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	1:500	A.06
PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1:1000	A.07
PLAN DEZVOLTARE ZONA		A.09

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATA

INVESTITOR : NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA,
ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA
EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA
CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE
DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si
MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN
JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA,
CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA
MIHAELA, VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA

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

DATA ELABORĂRII : OCTOMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea a 16 parcele de teren cu suprafețe variabile grupate tipologic pe amplasamentul studiat în vederea construirii de locuințe familiale cu regim redus de înălțime. Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, în cartierul Europa. Terenul studiat are o suprafață totală de 11 485 mp, are o formă regulată în înțeles urban și este accesibil prin prelungirea străzii Luminii (aprobată prin PUZ HCL nr.959/28.11.17) și din str. Eugen Ionesco.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. parcelarea terenului;
2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului, prevederile Certificatului de Urbanism și ale Avizului de Oportunitate eliberate în acest sens.

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația P.U.D. - „Locuințe familiale D+P+E, zona Eugen Ionescu-Vest”, beneficiar Gujan Dănuț, din documentația „P.U.Z. - P.U.Z. Str. Luminii” aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17., din studiu geotehnic „Elaborare P.U.Z. Str. Eugen Ionesco f.n. nr. cad. 322960, 298590 298591 307533 313094” elaborat de Societatea Transilvana de Inginerie Geotehnică în aprilie 2019, din Expertiza Geotehnică- „Stabilitatea Amplasamentului În vederea Elaborării PUZ, str. Eugen Ionesco f.n”, elaborată de Prof. Dr. Ing. Augustin Popa, din documentația „REALIZARE SUPTULUI TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA ELABORĂRII P.U.Z. ” elaborat de ing. Hetea Ionel Marian în data octombrie 2019.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Zona studiată cu o suprafață de 11 485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca. Terenul reglementat prin PUZ este cuprins în 6 proprietati având extrase CF. cu următoarele numere: CF 278311, CF 298590 , CF 298591, CF 307533, CF 313094, CF 322960.

Terenul este liber de construcții și are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- la nord
- la est
- la vest
- la sud
- cu proprietati private
- strada Eugen Ionesco și proprietati private
- proprietati private
- strada Luminii și proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla într-o zonă de podis, cu o declivitate pe direcția est (+519,00) – vest (+495,00) și o pantă relativă de 15,38%. Pe teren se afla vegetație înaltă și medie.

2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de prelungirea străzii Luminii aprobată prin „P.U.Z. Str. Luminii” aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17 (strada de categoria a III-a cu circulație în dublu sens și ampriza de 9 m) și de către strada Eugen Ionesco.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este neparcelat, cuprins în 6 proprietati conform Extraselor CF.

În vecinătatea zonei studiate, terenul este destinat imobilelor de locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2 sau în cascada.

2.5. Echipare edilitara

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse în carosabilul str. Eugen Ionesco și str. Luminii.

2.6. Elemente de mediu

Zona studiată nu prezintă elemente de mediu deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus

de înălțime – individuale si colective mici – conform P.U.G.
Zona studiata se invecineaza cu UTR Ve, UTR, Uliu, UTR, Ulc.

3.2. Modernizarea circulatiei

Circulația auto se va desfășura pe strada propusa prin actualul "PUZ – continuarea strazii Luminii" si corelarea cu "P.U.D. - Locuinte familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest". Se va propune un profil de 9m latime cu doua sensuri de circulatie, cu latime de 9 m (trotuar de 1.5 m latime pe fiecare sens si o banda auto pe sens de latime 3.0 m fiecare). Bucla incepe din strada Eugen Ionesco inspre sud-vest apoi coteste spre nord-vest. La intrarea pe terenul studiat prin actualul PUZ, strada coteste spre directia est-vest la capatul acesta se propune ca str. Luminii sa se intersecteze cu str. Eugen Ionesco , astfel str. Luminii devine o strada continua de tip bucla cu dublusens. Corelandu-se din nou cu strada propusa P.U.D. - Locuinte familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest.

3.3. Zonificare functionala

Se propune reglementarea amplasamentului studiat in UTR Lic/b – zona aferentă locuintelor colective mici.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

BILANT TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULi/c	11365.7	98.97	-	-
Teren propus U.T.R.in Li/c	-	-	9394.1	81.81
Teren grevat de servitute de util. publica <small>(Latirea strazii E. Ionesco)</small>	133.6	1.16	133.6	1.16
Teren cu destinatia de drum <small>(Prelungirea strazii Luminii)</small>	1955.7	17.03	1955.7	17.03
Calcul teren verde amenajat pe sol natural <small>(calculat pe parcelele propuse destinate constructiilor)</small>	4601.9	40%	4601.9	40%
	-	-		
TOTAL	11485	100%	11485	100%
POT maxim admis pentru UTR Li/c	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Li/c	0.9			

3.4. Echipare edilitara

Prezenta echipare edilitară satisface necesarul estimat prin prezentul P.U.Z. Strada Luminii si strada Eugen Ionesco sunt echipate edilitar complet.

3.5. Protecția mediului

În urma analizării documentație înregistrate la ANPM Cluj-Napoca, se consideră ca proiectul nu are impact asupra mediului.

3.6. Obiective de utilitate publica

Pe terenul studiat, se va continua strada Luminii, racordandu-se cu cele doua drumuri propuse prin studiul urbanistic adiacent, contribuind la coerenta urbanistica a zonei si la fluidificarea circulatiei.

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Razvan Coca

.....
.....



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil, situate în intravilanul municipiului pe care sunt curs de executie lucrari de amenajare drum conform P.U.Z. aprobat cu HCL 959/28.11.17.

Caracterul actual propus

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

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

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

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. Li/c_b** - Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor, locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

Zona studiată cu o suprafață de 11485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este liber de constructii si are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- la nord
- la est
- la vest
- la sud
- cu proprietati private
- strada Eugen Ionesco si proprietati private
- proprietati private
- strada Luminii si proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii

aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.



Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Zona aferenta locuințelor colective mici. Locuinte in regim izolat, cuplat si insiruit
Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă sau pe mai multe parcele se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zona aferentă locuințelor colective mici – pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum doua unități locative pe nivel și un număr de maximum 6 unități locative pe o parcelă.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

(a) vor avea front la stradă;

(b) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350mp

(c) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele colective mici și în cascadă.

Pentru parcelele dedicate locuintelor colective mici,

(a) frontul la stradă va fi de minimum 15 m.

(b) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 100 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite, 300 mp pentru locuințele cuplate, 300mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniamentul propus va fi de minim 3 m, prin P.U.Z. se recomanda retragera constructiilor propuse la 5m de aliniamentul propus.

Pentru parcelele de colț, retragera minima de 3m se va realiza față de toate laturile inclusiv fata de aliniament.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate cu minim 3m;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, cu excepția parcelelor de colt a caror retragere minima fata de toate limitele de proprietate este de 3m

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

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Li/c_b – Zona aferentă locuințelor colective mici – este interzis accesul sau staționarea / parcare a autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/c_b – Zona aferentă locuințelor colective mici

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane sau în locuri special amenajate.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (doar în cazul în care spre parcaj sunt ferestre ale încăperilor principale (camere de zi, dormitoare)

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

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

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

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Locuințe colective mici:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare.

Alte activități:

– conform Anexei 2 la PUG aprobat cu HCL 493 din 22.12.14

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele

configurații: (S)+P+2E+M/R, (S)+P+3E, D+P+2E+M/R, D+P+3E (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și patru niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de patru niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

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). Prin excepție, la locuințele covor și la parcelele de colț, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul nu este obligatoriu să fie 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 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9

Notă de fundamentare

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE P.U.Z. str. Luminii- str. Eugen Ionesco
INVESTITOR	:	NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA, ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA, CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA MIHAELA,VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Delimitarea obiectivului

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

Zona studiată este situată în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Europa, localizat între cartierele: Zorilor, Buna-Ziua, Faget și Manastur. Amplasamentul studiat este delimitat la nord, vest și sud de proprietăți private, la sud-vest de proprietățile private reglementate prin PUZ – Autorizat cu HCL nr. nr.959/ 28.11.17, la est de strada Eugen Ionesco iar la sud de o proprietate privată aflată în UTR Ve.

Terenul este liber de construcții și are o formă poligonală, având o suprafață de 11 485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca. Terenul reglementat prin PUZ este cuprins în 6 proprietăți având extrase CF. cu următoarele numere: CF 278311, CF 298590 , CF 298591, CF 307533, CF 313094, CF 322960.

Evoluția Zonei

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, până la elaborarea P.U.G. din anul 1999, s-a aflat în extravilanul mun. Cluj-Napoca, fiind teren arabil. Odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat în U.T.R. A1- zona de activități agro-industriale. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în UTR Uliu (Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

Dezvoltarea urbană s-a extins de la extrema sudică a cartierului Zorilor cu zona edificată în lungul străzii Eugen Ionesco, spre strada Fagetului, respectiv spre cartierul Faget. La o scară mai mică, edificarea s-a realizat dinspre strada Eugen Ionesco spre terenurile virane (exemplu strada Luminii - s-au realizat în baza PUD – Locuințe familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest, beneficiar Gujan Danut, aprobat cu HCL 51/27.02.2007 care și-a realizat aproape complet efectele). Totodată, sunt în curs de edificare ansambluri similare funcțional pe laturile străzii Eugen Ionesco.

Analiză urbanistică

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare (a se vedea planșa anexată A9 "Ilustrare dezvoltare urbanistică"). Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe familiale, cu regim de înălțime redus, desfășurate la limita cartierului Zorilor, în cartierul Europa, iar în continuarea acestora, departându-se de arterele de circulație, se află terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil) sau libere situate în intravilanul municipiului.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, atât strada Luminii cât și strada Eugen Ionesco fiind asfaltate. Traficul auto nu este mare, este specific zonelor cu locuințe individuale. Strada Eugen Ionesco, pe care se accede dinspre cartierul Zorilor, este un drum de categoria a III-a cu trafic în dublu sens, asfaltat și ampriză de 7 m a carosabilului. Strada Luminii poate prelua locuințele noi propuse prin prezentul PUZ, iar prin continuarea acesteia se va elimina o disfuncționalitate (strada infundată).

Din punct de vedere edilitar, în zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate.

Prin P.U.G.-ul actual se propune modernizarea rețelei stradale, iar circulația auto se va desfășura în continuare pe strada Eugen Ionesco, a cărui profil este reglementat conform P.U.G., cu o ampriză de 16m, având un profil tip III.E. Se propune continuarea străzii Luminii (PUD aprobat cu HCL 51/27.02.2007). Aceasta a fost propusă cu ampriză de 9 m (carosabil 6.0 m și trotuare de câte 1.5 m pe ambele părți), iar prin prezentul PUZ se propune continuarea acesteia oferind astfel posibilitatea de legare a străzii Luminii de strada Eugen Ionesco, astfel strada Luminii devine o buclă cu dublu sens.

Rețeaua stradală prezintă asigurarea preluării fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale putând prelua limitat dezvoltări ulterioare.

Analiză arhitecturală

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcelar de tip urban. Acestea sunt amplasate la

distanță unele de celălalte, respectandu-se retragerile minime impuse prin regulamentul de urbanism. Arhitectura este de factură modernă și variată prin volume și prin nuanțe de culori diferite, evitându-se monotonia. Propunerea PUZ-ului încurajează valorificarea diferenței de nivel a terenului, propunând și locuințe dispuse în tip-cascadă și oferind posibilitatea de realizare a punctelor de perspectivă. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiând în proximitate de multiplele dotări de interes public, învățământ preșcolar, școlar și superior, centre medicale, complexe comerciale și servicii, zone verzi de agrement și sport aflate pe o rază de până la doi kilometri jumătate. Acestea sunt ilustrate în planșa anexată A8 „Dotări”.

Amplasamentul studiat fiind foarte abrupt, nu este oportun pentru amplasarea de dotări. Mai mult decât atât, în această zonă în care dezvoltarea urbanistică este mai amplă de-a lungul străzii Eugen Ionesco, amplasarea favorabilă a dotărilor ar fi de-a lungul arterei de circulație.

Sinteză

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

Întocmit,
arh. Sorin Scripcariu



PLANUL DE ACȚIUNE

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

1. CATEGORII DE COSTURI

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

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

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare
 - a) Dezmembrarea suprafeței de teren care este necesară pentru lărgirea amprizei străzii Eugen Ionesco, anume terenului gravat de servitute de utilitate publică, conform P.U.G. și înscrierea acestuia în C.F. cu destinația de: „Teren rezervat pentru Servitutea de Utilitate Publică”suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica (Conform planșa A06- PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR)
 - b) Terenul destinat largirii strazii Eugen Ionesco va permite accese auto si pietonale si se va amenaja ca spatiu verde de catre initiatorul PUZ pana la momentul largirii strazii de catre municipalitate)
 - c) Dezmembrarea suprafeței de teren necesare pentru edificarea strazii A
 - d) Dezmembrarea parcelelor destinate locuintelor
- Întocmirea documentațiilor în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele care au acces auto din strada nou propusă.



arh. Scripcariu Sorin

arh. Razvan Coca