FOAIE DE GARDĂ

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL
INVESTIŢIE:
P.U.Z. SCHIMBARE INCADRARE U.T.R. DIN Em IN Lir. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINŢE
AMPLASAMENT:
Strada Oaşuluinr. 365 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
BENEFICIAR:
S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. CUI 254173, J123211/1922 Strada Oaşuluinr. 365 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
PROIECTANT PUZ:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANŢI:
PROIECTANT PUZ:
arh. Cristian Rus

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:
- FOAIE DE GARDĂ
- FIŞA PROIECTULUI
LISTA DE SEMNĂTURI
BORDEROU
MEMORIU JUSTIFICATIV
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1028/20.03.2018
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 600/28.06.2018
EXTRAS C.F. 275232 CLUJ-NAPOCA
EXTRAS C.F. 260756 CLUJ-NAPOCA
- DOCUMENTAŢIE TOPO VIZATĂ DE O.J.C.P.I.
- STUDIU GEOTEHNIC
AVIZE CONFORM C.U. NR. 1028/20.03.2018

PI.00	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
PI.01	PLAN GENERAL – SITUAŢIA EXISTENTĂ	1:500
PI.02	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	1:500
PI.03	PLAN REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	1:500
PI.04	PLAN PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	

MEMORIU GENERAL

Cap. 1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentaţiei:

1.1.1. Denumirea proiectului:	P.U.Z. SCHIMBARE INCADRARE U.T.R. DIN Em IN Lir. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINŢE
1.1.2. Amplasament:	Strada Oaşuluinr. 365 Mun. Cluj-Napoca, Judeţul Cluj
1.1.3. Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
1.1.4. Proiectant PUZ:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. CUI 254173, J123211/1922 Strada Oaşuluinr. 365 Mun. Cluj-Napoca, Judeţul Cluj
1.1.6.Data întocmirii documentaţiei:	Ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarei S.C. ROTUS IMPEX S.R.L., în scopul schimbării încadrării urbanistice din UTR Em în UTR Lir şi a lotizării în vederea construirii de case familiale pe parcelele proprietate privată, soluţionarea circulaţiei, racord la drumul public (str. Oaşului), împrejmuire teren şi racordul la utilităţile edilitare.

1. ***Zona de amplasament propusă pentru schimbarea încadrării urbanistice, compusă din cele două parcele aflate în proprietatea beneficiarei, este separată de restul U.T.R. Em (propus prin PUG) de şanţul/pârâul colector ce vine dinspre est, traveresază strada Oaşului şi se varsă în pârâul Valea Chintăului, fapt ce ar face imposibilă procedura de urbanizare a acesteia împreună cu restul parcelelor aparţinând aceluiaşi UTR. (şanţul colector este în administrarea ANIF şi nu poate fi acoperit în scopul reparcelării). Şantul adiacent parcelelor pe latura de sud-est face parte dintr-o reţea de îmbunătăţiri funciare (neevidenţiată in PUG) cu rolul de a prelua apele meteorice de pe versantul din nord-est şi de dirijare a lor în emisar – pârâul Chinteni. Acest fapt obligă la menţinerea lui aşa cum este şi păstrarea unei distanţe de protecţie în caz de intervenţie pentru decolmatare.***

2. ***Parcelele de amplasament aparţinând beneficiarei se învecinează la nord-vest cu UTR Lir acolo unde există o parcelare pentru locuinţe iar unele dintre parcele sunt construite, şi sunt separate de restul UTR Em prin şanţul mai sus menţionat. Acestea sunt mai degrabă integrate în UTR Lir decât în UTR Em iar schimbarea destinaţiei acestora s-ar incadra în caracterul propus al zonei reglementate. Mai mult, o activitate de tip industrial in imediata vecinătate a parcelelor cu locuinţe individuale ar duce la o stanjenire reciprocă a celor două funcţiuni. In cazul schimbarii destinaţiei din Em în Lir, nu numai că cele două vecinătăti nu s-ar stânjeni, dar drumul propus pe latura de sud-est împreună cu fâşia de teren ocupată de şant ar face ca locuirea să fie la o distanţă suficient de mare de restul UTR Em;***

3. ***Parcele incluse în zona studiată nu respectă prevederile RLU pentru UTR Em, în ceea ce priveşte lungimea frontului la stradă care trebuie să fie de minimum 30m, in loc de 18.92m cât este în prezent; O comasare la sud- est a parcelelor beneficiarei cu restul parcelelor aparţinând UTR Em, şi o reparcelare, pentru respectarea acestei cerinţe (şi a organizării circulaţiei auto în incintă) este imposibilă datorită şanţului de scurgere a apelor meteorice/pârâului ce le desparte de celelealte parcele aparţinând UTR Em. Acest fapt face dificilă atât construibilitatea parcelelor aparţinând beneficiarei cât şi organizarea circulaţiei auto de incintă in scopul de mică producţie, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerţ en gros.***

4. ***Corpurile de clădire existente pe parcelele beneficiarei, din care se vor păstra doar C1 şi C2 au structura spaţială de locuinţe şi nu de spaţii de producţie. Deşi în CF apare clădire de birouri, corpul C1 este în fapt o casă de locuit inscrisă în CF precum clădire de birouri în perioada în care firma care deţinea birouri funcţiona acolo. In prezent aceasta are activitatea suspendată.***

5. ***Parcelarea şi construirea de case de locuit ar fi mai benefică decât activitatea industrială pentru că ar genera mai puţin trafic care să afecteze negativ locuirea din zonă şi ar valorifica mai bine potenţialul economic a imobilelor existente.***

Stabilirea condiţiilor de amplasare, dimensionare şi relaţionare cu vecinătăţile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentaţiile urbanistice avizate existente şi în corelare cu condiţionările din Certificatul de Urbanism emis de Primaria mun. Cluj-Napoca nr. 1028/20.03.2018 şi Avizul de Oportunitate nr. 600/28.06.2018.

Documentaţia va trata condiţiile de amplasare – realizare şi cele de servire edilitară pentru construcţiile propuse, în corelare cu situaţia din zona de amplasament şi vecinătăţi, precum şi cu prevederile din Regulamentul de urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca

Pe parcela de amplasament se află patru corpuri de clădire C1, C2, C3, C4, dintre care se vor demola corpurile C3 şi C4, iar celelalte două vor fi menţinute. Terenul se va parcela în 4parcele: prima parcelă P1 în suprafaţă de 495.60mp conţinând corpurile C1 şi C2, parcela P2 în suprafaţă de 398.50mp, parcela P3 în suprafaţă de 398.50mp, şi parcela P4 în suprafaţă de 398.50mp şi parcela P5 cu destinaţia de drum în suprafaţă de

945mp.

Se propune construirea câte unei case de locuit pe parcelele P2, P3, P4, precum şi împrejmuirea acestora.

Se anexează in copie Extrasele de Carte Funciară ale terenrilor aflate în zona de reglementare.

Cadrul conţinut pe baza căruia se elaborează documentaţia este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

Propunerile prezentului P.U.Z constau în:

- schimbarea încadrării urbanistice a parcelelor de amplasament din UTR Em în UTR Lir;
- reparcelarea terenului în 5 loturi, din care unul drum, iar celelate 4 construibile;
- amplasarea construcţiilor (case de locuit) în interiorul noilor parcele propuse, proprietate privată;
- alinierea construcţiilor faţă de limitele acestora
- amenajarea parcajelor necesare cu alee carosabilă şi pietonale;
- racordarea acceselor auto şi pietonal la drumul de acces;
- studierea posibilităţii de realizare a branşamentelor şi racordurilor la reţele edilitare existenteîn zonă;
- amenajări spaţii verzi în incintă;

Prezenta documentaţie P.U.Z. va conţine piesele scrise conform cadrului conţinut şi piesele desenate constând în:

- planşa 00 – plan de încadrare în zonă;
- planşa 01. - situaţia existentă;
- planşa 02 – reglementări urbanistice - zonificare;
- planşa 03 – reglementări edilitare;
- planşa 04 – plan privind proprietatea asupra terenurilor.

Se anexează avizele şi acordurile obţinute, solicitate prin Certificatul de urbanism.

1.3. Surse documentare:

P.U.G. Cluj-Napoca şi Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G.

Cap.2. Stadiul actual al dezvoltării:

2.1.Evoluţia zonei:

Amplasamentul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, in partea de Nord a municipiului, adiacent la strada Oaşului.

In zona de amplasament s-au dezvoltat locuinţe individuale de-a lungul străzii Oaşului.

2.2.Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în partea de Nord a localităţii.

2.3. Elementele cadrului natural:

Cadrul natural nu prezintă elemente majore de reper.

Terenul este uşor înclinat spre pârâul Valea Chintăului.

2.4. Circulaţia:

Accesul auto şi pietonal este asigurat din drumul adiacent pe latura Nord-Estică a parcelei

(str. Oaşului).

Se propune lărgilea străzii Oaşului conform P.U.G. Cluj-Napoca la 25.00m (se va aplica un profil transversal tip II G, conform anexei 6 la R.L.U. afferent P.U.G.). In acest sens se va dezmembra o porţiune de cca. 6.30m-6.04m adiacentă drumului în vederea lărgirii acestuia, terenul dezmembrat urmând să aibă destinaţia de drum.

Amenajarea acceselor în relaţie cu drumul deschis circulaţiei publice se face cu avizul Serviciului Siguranţa Circulaţiei din cadrul Primăriei mun. Cluj-Napoca.

Amenajarea parcajelor şi staţionarea autovehicolelor pentru investiţia propusă se va face la sol, în afara circulaţiei publice. Se propun câte două parcaje pe fiecare parcelă proprietate private. (**se propun 8 locuri de parcare la sol**)

2.5. Ocuparea terenurilor:

Parcelele aparţinând iniţiatorilor prezentului P.U.Z. sunt libere de construcţii şi de sarcini. Celelalte două parcele aflate la sud-est sunt construite şi au amenajări exterioare.

Construcţiile propuse vor avea destinaţia de case de locuit.

Pe terenul de amplasament nu există vegetaţie forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

In vederea elaborării prezentului PUZ au fost intocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic şi planul de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate – vizat de O.J.C.P.I.
- studiul geotehnic;
- documentaţii pentru obţinerea avizelor şi acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele şi acordurile obţinute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiţiei propuse.

Suprafaţa zonei studiate prin prezentul P.U.Z. este de aprox. 2800mp. Aceasta cuprinde partial U.T.R. Em separate la partea de sud de şanţul colector. Suprafaţa cumulate a parcelelor înscrise în C. F. aparţinând persoanelor fizice este de 2800mp.

Vecinătăţi şi dimensiuni fronturi:

La Nord-Vest, parcele private şi construcţii încadrate în UTR Lir;

La Sud-Est, şanţ colector - UTR Em;

La Nord-Est, drum – str. Oaşului;

La Sud-Vest, teren fără acte, pârâul Valea Chintăului;

Terenul este inclinat de la N-E spre S-V cu o panta de cca. 4 grade.

2.5.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafeţelor ocupate:

Parcelele din zona de reglementare se află, după cum urmează în proprietatea:

C.F.NR. 275232 Cluj-Napoca NR.CAD 275232 S_{teren} = 2680mp
Proprietari:
SC ROTUS IMPEX SRL

C.F.NR. 260756 Cluj-Napoca NR.CAD 260756 S_{teren} = 120mp
Proprietari:
SC ROTUS IMPEX SRL

Folosinţa actuală conf. C.F.: construcţii administrative şi social culturale, drum.

Suprafața totală cumulată a celor 2 parcele este de 2800mp.

2.6. Echiparea edilitară:

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară , după cum urmează:
-alimentare cu apă – conductă publică de apă, având Φ125mm;
-energie electrică – linie electrică lea 10KV.
-telefonie – linie telefonică;
-gaze naturale – retea de gaze naturale pe str. Valea Chintăului;
-reţele termice. – nu sunt;.

2.7. Probleme de mediu:

Investiţia propusă nu implică activităţi ce impun luarea de măsuri speciale pentru protecţia mediului.

2.8. Opţiuni ale populaţiei:

In zona de amplasament s-au dezvoltat case de locuit, ceea ce a dat un caracter de zonă rezidenţială.

Cap.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Caracterul zonei de amplasament, este de zonă rezidenţială

3.2. Prevederi ale PUG:

Regim tehnic actual U.T.R.-Em.
Regim tehnic propus U.T.R.-Lir.

3.3. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condiţiilor geotehnice pentru amplasarea imobilului, s-au realizat investigaţii specifice, constând din observaţii geomorfologice, sondaje geotehnice şi analize pentru aflarea parametrilor geotehnici. Concluziile investigaţiilor şi recomandările geologului sunt ataşate în studiul geotehnic anexat.

3.4. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper.

Relieful zonei impune soluţii de sistematizare verticală.

Pe planşa Pl.02. este indicată configuraţia terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor menţiona:

- cotele de nivel ale construcţiilor ;
- poziţia şi cotele de nivel ale aleilor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor şi aleilor dalate;

Se va urmări dirijarea apelor meteorice prin rigole colectoare racordate la drenul adiacent pe laturile nord-vestice

Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare şi alei pentru circulaţia pietonală, alee carosabilă şi platforme dalate pentru staţionare auto.

3.5. Modernizarea circulaţiei:

Drumul prin care se asigură accesul la amplasament este str. Oaşului

Din punct de vedere funcţional este drum de interes judeţean.

Racordul la drumul de acces pe parcelă se va face cu avizul forurilor competente.

Se propune lărgirea drumului la 25.00m ajungându-se la un profil tip II.G. In acest sens se propune dezmembrarea celor două parcele a unei fâşii de teren cu titlu de drum.

S-au prevăzut locuri de parcare la sol în afara circulaţiei publice, câte două pe fiecare parcelă. Se propun 8 locuri de parcare la sol, considerând un loc de parcare la Au<100mp, respectiv două locuri de parcare pentru o locuinţă având Au>100mp.

3.5.1 Circulaţia auto:

Pe latura de est a parcelei se propune crearea unei alei carosabile de 7.00m (circulaţie în două sensuri de câte 3.50m), plus un trotuar de 1.50m pe partea parcelelor nou propuse. Aleea propusă este tip fundătură, cu un spaţiu de întoarcere la un capăt şi se va racorda cu strada Oaşului.

Pentru racordarea carosabilului la aleea propusă se vor prevedea raze de viraj de 6.00m privind relaţia de stânga, şi, în cazul relaţiei de dreapta, mai mari de 4m în prima etapă, în cazul dezmembrării de teren aparţinând iniţiatorului prezentului PUZ, respectiv 6.00m, în etapa a doua, în cazul realizării lărgirii integrale la 25.00m a străzii Oaşului conform anexei 6 din R.L.U., operaţiune realizată în urma unor operaţiuni de expropriere.

.

Se estimează că fluxul total de circulaţie poate avea valori maxime de 7-8 vehicole fizice/zi.

3.5.2. Circulaţia pietonală:

Circulaţia pietonală se va face pe trotuare şi alei dalate cu materiale antiderapante şi durabile în timp. Construcţiile agricole un acces pietonal din căile de acces amenajate în incintă.

3.6. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici:

Elemente de temă şi descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare şi utilizare a terenului prin construcţii, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.Z.

Amenajările necesare care se propun, privind racordarea acceselor auto şi pietonal drumul deschis circulaţiei publice precum şi executarea racordurilor şi branşamentelor la reţelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.Z. constau în (**schimbare regim tehnic din U.T.R. Em în U.T.R. Lir**):

-reparcelare în scopul construirii de case de locuit;

-amplasarea pe parcelă a unor case de locuit;

-studierea amenajărilor de incintă şi ale celor exterioare incintei, care cuprind:

- amenajarea parcajelor necesare, la sol, cu alee carosabilă şi trotuare;
- racordarea accesului auto şi pietonal la drumul de acces;
- studierea posibilităţii de realizare a branşamentelor şi racordurilor la reţelele edilitare existente în zonă;
- amenajări spaţii verzi în incintă;
- sistemetizarea verticală de incintă.

Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor:

Destinaţia construcţiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise pentru zona rezidenţială (**UTR L.i.r.**).

Construcţiile se vor amplasa la distanţă de min. 3.00m faţă de limitele laterale ale parcelei si min 6m faţă de fundul lotului.

Construcţiile se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

Se asigură accesul şi circulaţia auto şi pietonală prin amenajarea şi racordarea circulaţiilor la drumul deschis circulaţiei publice.

In viitor, intervenţia de orice natură asupra construcţiilor, se va condiţiona în funcţie de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 republicată şi reglementările urbanistice şi tehnice în vigoare în momentul intervenţiei.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE DIN CADRUL ZONEI STUDIATE		SITUATIA EXISTENTA DIN ZONA STUDIATA	REZULTAT IN ZONA STUDIATA	
		Suprafata (mp)	Suprafata (mp)	
● Suprafata totala de teren din zona reglementata CF 260750 CJ-N cu nr. cad. 260750 S=2680mp CF 275232 CJ-N cu nr. cad, 275232 S=120mp		2800 (U.T.R. Em)	2800 (U.T.R. Lir)	
parcelele conform C.F. (S=2800mp):	- parcele construibile din care:	2800	PARCELA 1 - 495.60mp PARCELA 2 - 398.50mp PARCELA 3 - 398.50mp PARCELA 4 - 398.50mp	
	- constructii (locuinte)	247.44	PARCELA 1 - 173.46mp PARCELA 2 - 139.47mp PARCELA 3 - 139.47mp PARCELA 4 - 139.47mp	
	- spatii inierbate, gradina pe parcele construibile	-	676.44	
	- circulatii semicarosabile de incinta	-	PARCELA 5	794.85
	- alei pietonale, trotuare	-		150.15
	- spatiu verde (pastila)	-	96.50	
● Drumuri publice		-	-	
● Teren ce urmeaza a fi dezmembrat cu destinatia drum		67.40		
din care, din terenul proprietarilor tabulari din prezentul PUZ		67.40		
● Teren neamenajat		2800	-	

P.O.T.$_{existent}$=8.89%	P.O.T.$_{maxim\ admis}$=35%
C.U.T.$_{existent}$=0.09	C.U.T.$_{maxim\ admis}$=0.9

Tabel privind circulaţia terenurilor în zona reglementată

		Domeniul public (mp)		Propr. privată pers fizice (mp)	
		existent	propus	existent	propus
1.	Suprafaţa totală incintă proprietate cuprinsă în zona studiată, din care:	0.00	0.00	2800	2800
1.1.	Suprafaţa parcelei proprietate privată a persoanelor fizice:	-	-	2800(C.F.)	2800.9
1.2.	Drum public:	-	-	-	-
1.3.	Suprafaţa de teren proprietate privată ce urmează să se dezmembreze cu titlul de drum		-	-	111.2

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Se vor executa branşamentele şi racordurile la reţelele edilitare existente pe traseul drumului adiacent parcelei, conform avizelor de specialitate obţinute în prealabil.

Apele menajere vor fi deversate în reţeaua publică de canalizare existent pe strada Valea Chintăului.

Alimentarea cu energie electrică se va face subteran, de la linia existentă LEA 0.4KV.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la conducta de gaz cu presiune scăzută existentă pe drumul public.

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la conducta existentă pe drumul public Φ=125mm.

Linia telefonică se va ramifica de la linia existentă riveran.

3.8. Protecţia mediului:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.

Activitatea adăpostită de construcţii nu generează noxe.

Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spaţii verzi amenajate.

Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 şi R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca

3.9. Obiective de utilitate publică:

Nu se prevăd obiective publice.

Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea şi exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

Cap.5. Concluzii:

5.1.Recomandări privind proiectarea şi executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentaţiile pentru obţinerea Autorizaţiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată.

Documentaţiile pentru faza P.A.C.-P.T. şi D.D.E. se vor supune verificării de către verificatorii de proiecte atestaţi, pentru exigenţele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 şi Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

5.2. Consecinţele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiţiei nu poate crea dificultăţi în zonă.

5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ţine cont de prevederile P.U.G. Cluj-Napoca şi de reglementările din prezentul P.U.Z.

Se va asigura colectarea conţinutului documentaţiilor care se vor elabora în viitor, cu conţinutul documentaţiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecţie a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcţiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluţiei:

Funcţiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin prezentul PUZ.

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opţiunilor beneficiarului şi condiţiilor impuse prin avizele şi acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătăţile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

întocmit:	septembrie 2019
Arh. Cristian Rus	

REGULAMENT DE URBANISM
U.T.R. Lir
Locuinţe cu regim redus de înălţime de tip rural

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la RLU aferent PUG Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate
(g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

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

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e) să aibă formă regulată

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

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

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

Clădirile se vor dispune în sistem izolat, iar distanţele faţă de limitele laterale vor fi de minim 3.00m**.**

Pentru toate situaţiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
(b) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
(c) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

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

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

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

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;
(b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

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

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branşament şi 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat
în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

Locuinţe, alte utilizări admise:

P.OT. maxim = 35%

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

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

Locuinţe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Preluat şi adaptat pentru PUZ Rotus din RLU aferent PUG Cluj-Napoca

Arh. Cristian RUS

întocmit:	septembrie 2019
Arh. Cristian Rus	