

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

| | |
|-----------------------|---|
| DENUMIREA INVESTITIEI | P.U.Z. STRADA SOPORULUI, COLONIA BORHanci, MUN. CLUJ-NAPOCA |
| CONTRACT NUMARUL | 7/08.08.2018 |
| FAZA | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| BENEFICIAR | MICLE VALER IOAN, MICLE ANDREEA BIANCA |
| PROIECTANT | SC ARHI ACTUS SRL |
| DATA | IUNIE, 2020 |



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca - județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului reglementat prin PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ de urbanizare - Colonia Sopor Nord, județul Cluj, după cum urmează:

- Terenul identificat prin CF nr. 280030 (proprietatea UAT Cluj-Napoca, pe care se realizează în prezent *PUZ Zona Borhanci pentru construire locuințe și dotări* - la nord
- Strada Soporului - la sud-vest
- Limita posterioară a parcelelor situate pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu - la est

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageri minime față de aliniament 3,00 m.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - 3,00 m față de limitele laterale și 6,00 m față de limitele posterioare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3,00 m lățime pentru a fi construibilă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, gaze naturale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 300 mp și front la stradă de minim 10,00 m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Împrejurimile vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,80 m). Spre spațiul public (stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Conform art. 37 - RGU prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în cadrul localității. Pe teritoriul municipiului

Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ sunt propuse următoarele tipuri de zone funcționale:

L - Zonă de locuințe

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

V - Zonă verde

UTR S_Va - Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat, cu o unitate locativă pe parcelă.

ARTICOLUL 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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a) Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - b) Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - c) Să implice maximum 5 persoane
 - d) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - e) Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

ARTICOLUL 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

- Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - a) Vor avea front la stradă
 - b) Lungimea frontului la stradă va fi de minim 10,00 m.
 - c) Adâncimea parcelei va fi cel puțin egală cu lungimea frontului stradal
 - d) Suprafața parcelei va fi de cel puțin 350 mp.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea față de aliniament va fi de **3,00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- În cazul garajelor, se admite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8 %) nu permit realizarea accesului către garaj pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de **3,00 m**.
- În cazul garajelor, se admite construirea pe limita laterală a parcelei, cu următoarele condiții:
 - Respectarea retragerii minime de 3,00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei.
 - Acoperirea calcanelor rezultate, prin cuplarea garajelor a două parcele învecinate.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

ARTICOLUL 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 de **4,50 m**. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de **6.00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3,00 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese secundare pietonale din spațiile publice respective.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Se vor prevedea două locuri de parcare pe parcelă, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1 / (S)+P+M / D+P, unde S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,00 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- 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.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Se recomandă, pentru a evita monotonia de-a lungul străzilor din zonele cu locuințe colective, ca fațadele să fie colorate în alternanță.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor putea fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;
- Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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 domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m 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 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu 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 parcelelor;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20,00 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,40 (mp ADC / mp teren)
-

UTR S_Va - Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin alt Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă retragerea clădirilor cu minim **5,00 m** față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă. Se recomandă retragerea față de limitele laterale cu o distanță minimă de **5,00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă ca distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă să nu fie mai puțin de **6,00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Vor fi asigurate spații de acces pietonal pentru public, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).
- Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: P+1 / P+M, unde P - parter, M - mansardă. Dacă fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol, cu condiția ca acesta să ocupe maxim 50 % din suprafața construită la sol a clădirii.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.0 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.0 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism - PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private se vor realiza astfel: pentru zonele rezidențiale, împrejmuirile pot fi opace, în timp ce pentru zonele de activități economice (servicii) sau de instituții și servicii, se recomandă realizarea unor împrejmuiți transparente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 5,00 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 0,10 (mp. ADC / mp teren)** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

POTmax = 20,00 %

CUT max = 0,40

Hmax = (S)+P+1 / (S)+P+M / D + P (12,00 m)

UTR S_Va - Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

POTmax = 5,00 %

CUT max = 0,10

Hmax = (D)+P+1 / (D)+P (12.0 m)

Iunie 2020

Întocmit

Asist. dr. urb. Matei Coheci



Șef proiect

Asist. dr. urb. Matei Coheci

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

| | |
|-----------------------|--|
| DENUMIREA INVESTITIEI | P.U.Z. STRADA SOPORULUI, COLONIA BORHanci, MUN. CLUJ-NAPOCA |
| CONTRACT NUMARUL | 7/08.08.2018 |
| FAZA | <i>PLAN URBANISTIC ZONAL</i> |
| BENEFICIAR | <i>MICLE VALER IOAN, MICLE ANDREEA BIANCA</i> |
| PROIECTANT | <i>SC ARHI ACTUS SRL</i> |
| DATA | <i>IUNIE, 2020</i> |



BENEFICIAR

MICLE VALER IOAN, MICLE ANDREEA BIANCA

AMPLASAMENT

STRADA SOPORULUI, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

DENUMIRE PROIECT

P.U.Z. STRADA SOPORULUI, COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PROIECTANT

SC ARHI ACTUS SRL

CONTRACT NR. 7/08.08.2018

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 1044 din 20.03.2018
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

0.1 - Încadrare în teritoriu sc. 1:2000

0.2 - Relația zonă-oraș

0.3 - Studii analitice: țesut urban și caracteristici spațial-volumetrice sc. 1:5000

1.0 - Situația existentă sc. 1:500

2.0 - Reglementări urbanistice sc. 1:500

3.0 - Reglementări - echipare edilitară sc. 1:500

4.0 - Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:500

5.0 - Ilustrare urbanistică sc. 1:500

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal Strada Soporului

Beneficiar (proprietar): Micle Valer Ioan, Micle Andreea Bianca

Elaborator: S.C. ARHI ACTUS S.R.L. - șef proiect Asist. dr. urb. Matei Coheci

Data elaborării: ianuarie 2020

Certificat de urbanism: Nr. 1044/20.03.2018

1.2 Obiectul lucrării

Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării modului de construire pe 8 parcele inițiale (identificate cu numerele cadastrale 270386, 326737, 322570, 301129, 301130, 280376, 315879 și 315880 - suprafață totală 9.501 mp), conform procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca (aprobat 2015).

Certificatul de Urbanism care stă la baza elaborării prezentului studiu de oportunitate, CU nr. 1044 / 20.03.2018, a fost eliberat pentru terenul identificat prin numărul cadastral 322570 (proprietari Micle Valer Ioan și Micle Andreea Bianca) având suprafața de 4.301 mp.

În vederea respectării procedurii de urbanizare, toate terenurile din zonă, incluse în UTR ULid, au fost luate în considerare în cadrul acestui studiu de oportunitate, ce își dorește stabilirea parametrilor necesari pentru organizarea rețelei stradale și reglementarea modului de utilizare a terenurilor pentru o zonă de locuințe individuale.

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere aplicarea procedurii de urbanizare pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Având în vedere faptul că pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca (CF nr. 280030) se află deja în avizare un alt Plan Urbanistic Zonal (cu care se va asigura o corelare în ceea ce privește propunerile de organizare a rețelei stradale), pentru reglementarea terenului identificat prin CF nr. 322570 procedura de urbanizare va include toți ceilalți proprietari aflați pe teritoriul Unității Teritoriale de Referință (8 parcele în total, vezi tabelul de mai jos).

Tabel 1: Parcelele incluse în teritoriul ce face obiectul PUZ

| Nr. cadastral | Proprietar | Suprafață | Categorie folosință |
|---------------|---|-----------------|---|
| 270386 | Simon Daniel si Simon-Bodea Mariana | 1.550 mp | Arabil |
| 326737 | Micle Valer Ioan si Micle Andreea Bianca | 1.550 mp | Pășune (100 mp), Arabil (1.390 mp), Fâneață (60 mp) |
| 322570 | Micle Valer Ioan și Micle Andreea Bianca | 4.301 mp | Arabil |
| 301129 | Turcu Andreea-Nicoleta | 463 mp | Arabil |
| 301130 | Costea Adriana-Maria și Pavel Ion | 487 mp | Arabil |
| 280376 | Greco Adrian Ion și Greco Cristina Oana | 400 mp | Arabil |
| 315879 | Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria | 695 mp | Arabil |
| 315880 | Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria | 55 mp | Arabil. Imobil cu destinația "Drum", se va alipi la Str. Sopor. |
| | TOTAL | 9.501 mp | |

1.3 Surse documentare

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Plan Urbanistic General municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Zona Metropolitană Cluj-Napoca - perioada de programare 2014-2020;
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zona Borhanci - pentru construire locuințe și dotări, pentru care s-a emis avizul de oportunitate nr. 731/04.09.2017;
- Studiu geotehnic al amplasamentului.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal se află în proprietatea privată a beneficiarului, în sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, cartier Borhanci.

În această zonă se află fostul sat aparținător al municipiului Cluj-Napoca cunoscut sub denumirea de colonia Borhanci. În acest areal se remarcă, în prezent, un proces intens de urbanizare, prin transformarea fostelor terenuri agricole în zone rezidențiale (în general locuințe individuale cu o densitate redusă).

2.2 Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul PUZ este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci, având acces dinspre sud (strada Soporului).

Zona de studiu a fost aleasă astfel încât să cuprindă întreg terenul reglementat prin PUZ, precum și zona de acces dinspre Strada Borhanci. Limitele zonei de studiu propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt reprezentate de limita posterioară a parcelelor situate pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu (la est), terenul identificat prin CF nr. 280030 (proprietatea UAT Cluj-Napoca, pe care se realizează în prezent *PUZ Zona Borhanci pentru construire locuințe și dotări* - la nord) și Strada Soporului la sud-vest.

Accesibilitatea terenului este astfel una bună, legătura cu municipiul Cluj-Napoca fiind realizată prin intermediul Străzii Borhanciului (3 km de cartierul Gheorgheni, unde se află cele mai apropiate dotări educaționale de tip liceu). De asemenea, legătura cu localitățile Apahida și Feleacu se poate realiza destul de facil, prin intermediul centurii ocolitoare Apahida-Vâlcele, aflată la doar 2 km către sud.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic, municipiul Cluj-Napoca se află în unitatea structurală a Bazinului Transilvaniei. Depozitele din cadrul teraselor sunt în general alcătuite din pietrișuri cu adâncimi de câțiva metri, cu toate acestea în lunca Someșului și în zona primei terase, deși straturile de pietrișuri depășesc 10 m, prezența argilei și turbei poate crea probleme în ceea ce privește fundarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat pe culoarul Someșului Mic și pe culoarele însoțitoare, la contactul Depresiunii Transilvaniei cu masivul muntors al Gilăului, precum și la întâlnirea Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei. Zona de studiu se află în unitatea de relief a Dealului Sicului (Câmpia Transilvaniei) - zonă colinară care limitează la sud culoarul depresionar al Someșului Mic.

Terenul ce face obiectul PUZ se află pe o pantă medie de 10 %, ce coborără de la vest (436 m) către est (421 m). Conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, zona este un susceptibilă la alunecări de teren (risc foarte mare).

În ceea ce privește hidrografia, municipiul Cluj-Napoca se află pe teritoriul bazinului hidrografic al bazinului Someș-Tisa.

Din punct de vedere climatic, municipiul Cluj-Napoca se află într-un sector de climă continentală-moderată, având o temperatură medie anuală de peste 8° C, cu precipitații medii anuale între 500 și 800 mm. Valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului în această zonă este de 79 %. Este specifică circulația zonală a vânturilor dinspre vest. Solurile predominante sunt cernoziomurile argiloiluviale și cele aluviale (în lunca Someșului Mic).

2.4 Circulația

Accesul carosabil pe terenul studiat se poate realiza în prezent dinspre sud (Strada Soporului), însă este nevoie de organizarea unei rețele stradale pentru deservirea tuturor parcelor și de operațiuni de reparcelare pentru a transforma prezentul parcelar agricol într-unul pretabil pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale P+1. De asemenea, profilul actual al străzii Sopor este insuficient ținând cont de tendințele de expansiune urbană manifestate în această zonă a municipiului Cluj-Napoca în ultimii ani.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este neconstruit (cu excepția parcelei cu numărul cadastral 301129, pe care se află o construcție P+M), având în prezent utilizare agricolă (categorie folosință - arabil pentru majoritatea parcelor studiate).

Astfel, prin PUZ se asigură schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială.

Bilanț teritorial existent

Suprafață teren studiat - 9 501.68 mp - 100.00 %

Suprafață teren agricol - 9 501.68 mp - 100.00 %

2.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, parcelele studiate beneficiază de existența rețelilor de distribuție a energiei electrice, de alimentare cu apă potabilă și de gaze naturale, existente pe Strada Soporului.

2.7 Probleme de mediu

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Principala problemă este reprezentată de zonele cu risc mediu și mare de alunecări de teren, în cadrul cărora vor trebui respectate recomandările din studiul geotehnic realizat în cadrul acestei documentații.

Existența rețelelor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

2.8 Opțiuni ale populației

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic al amplasamentului recomandă, din punct de vedere tehnic, realizarea proiectului propus. Din cauza stratificației înclinate conform cu panta și a succesiunii straturilor coezive și necoezive se recomandă realizarea, pentru fazele următoare de proiectare (PAC, PT, DDE), a unui calcul de stabilitate generală a versantului.

Țesutul urban aflat în imediata vecinătate a zonei de studiu este unul destructurat, ce nu oferă tipare morfo-tipologice care să poată servi drept model pentru viitoarea intervenție planificată pe acest sit.

Se remarcă ruptura morfologică între țesutul tradițional, de factură rurală, încă prezent de-a lungul străzii Borhanciului și a străzii Jorj Voicu, și țesutul urban transformat în urma reparcelării fostelor terenuri agricole.

În ceea ce privește conformarea spațial-volumetrică a clădirilor și relația clădire-parcelă, majoritatea clădirilor au un regim de înălțime P+M (se remarcă astfel răspândirea tipului de acoperire prin șarpantă). Noile zone rezidențiale dezvoltate se remarcă prin păstrarea alinierii clădirilor (3-5 m față de aliniament).

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate realizat, documentația Plan Urbanistic Zonal va ține cont de următoarele condiționări de natură normativă, funcțională, morfologică și de mediu:

- 1) Reglementările din Planul Urbanistic General - zonă de urbanizare în care reglementarea urbanistică este necesar a fi realizată pe întreg teritoriul Unității Teritoriale de Referință. Proiectul va ține seama de prevederile *Planului Urbanistic Zonal Zona Borhanci pentru construire locuințe și dotări*, realizat la nord de parcelele studiate și aflat în prezent în avizare - un PUZ prin care, pe lângă extinderea zonelor rezidențiale, sunt deja propuse zone pentru dotări publice, spații verzi sau activități terțiare. Este necesară asigurarea unui profil minim de 16 m pentru Strada Soporului, conform PUG Municipiul Cluj-Napoca.
- 2) Caracteristicile naturale ale terenului: panta de circa 10 % (de la vest la est - diferență de nivel de circa 15 m).
- 3) Nevoia de a organiza o rețea stradală coerentă, care să permită deservirea noilor parcele (asigurarea accesului carosabil pentru toate parcelele nou-propuse) și să se coreleze cu propunerile celorlalte documentații de urbanism care se realizează în zonă.

Este astfel considerată oportună realizarea investiției, din următoarele motive:

- 1) Posibilitatea realizării unei zone de locuințe individuale de calitate într-un areal aflat la doar 5 km de centrul municipiului Cluj-Napoca - un răspuns la deficitul de locuințe existent în acest moment în municipiu.
- 2) Posibilitatea corelării cu alte proiecte ale municipalității din zona Borhanci-Sopor.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca**, și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulat de Certificatul de Urbanism nr. 1044 / 20.03.2018, parcelele se află situate în următoarele unități teritoriale de referință:

- **Ulid**- Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere în primul rând schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială. Propunerea reglementată va trebui să țină cont și de faptul că zona este susceptibilă la alunecări de teren (risc foarte mare), conform prevederilor PUG Cluj-Napoca.

Conform Certificatului de Urbanism, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor locuitori, se va avea în vedere propunerea unor subzone **S_UIs** (Instituții și servicii publice), **S_UVa** (Zone verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, grădini, parcuri), precum și posibilitatea propunerii unor subzone **S_UEt** (activități economice cu caracter terțiar situate în zone predominant rezidențiale). Aceste subzone sunt deja propuse în cadrul *Planului Urbanistic Zonal Zona Borhanci pentru construire locuințe și dotări*, elaborat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca. De asemenea, se va avea în vedere lărgirea

străzilor existente astfel încât să fie respectate profilele stradale stipulate prin PUG (în acest caz - profil III.E - 16 m lățime).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se propune reglementarea unui spațiu verde public - **S_Va**, cu o suprafață de 165 mp. Pe lângă acest spațiu verde, lărgirea străzii Soporului la un profil de 16 m va permite realizarea de plantații de aliniament de-a lungul acesteia, alternate cu locurile de parcare înierbate pentru vizitatori.

3.4 Modernizarea circulației

În ceea ce privește circulațiile publice propuse, se propune realizarea unei străzi cu o lățime de 15,00 m, ce va fi realizată după cum urmează: 7,50 m pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ și 7,50 m pe terenul situat la nord și aflat în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca. Astfel, se face legătura cu rețeaua stradală propusă în cadrul *Planului Urbanistic Zonal Zona Borhanci pentru construire locuințe și dotări*. Pentru deservirea celorlalte parcele, este propusă realizarea unei fundături conform profilului IV.2 din PUG Municipiul Cluj-Napoca (lățime 6,00 m).

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici

Propunerea este de a menține cele 4 parcele situate la Strada Soporului (numere cadastrale 301129, 301130, 280376, 315879) și de a reparațea celelalte parcele, formând 6 parcele noi și un spațiu verde public de circa 165 mp.

Parcelele propuse vor fi incluse în **UTR Lid*** - **Zonă locuințe individuale**, având următoarele propuneri de reglementare:

- Suprafață minimă parcelă: 300 mp.
- Retrageri minime:
 - o 3,00 m față de aliniament
 - o 6,00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 3,00 m față de limita laterală (0.00 m pe una din laturi în cazul cuplării garajelor)
- Înălțime maximă: D+P / P+M / P+1 (12 m)
- POT maxim: 20,00 %
- CUT maxim: 0,40
- Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor. Va fi prevăzut, în cadrul circulațiilor publice (Str. Soporului), un număr de minim 20 % locuri de parcare pentru vizitatori.

Pentru spațiul verde public propus - UTR S_Va - se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim: 5 %
- CUT maxim: 0,1

Bilanț teritorial propus

Suprafață studiată - 9 501.68 mp - **100.00 %**

Locuințe (individuale - regim mic de înălțime) - 7751 mp - **81.57 %**

Circulații - 1585 mp - **16.70 %**

Zona verde - 165 mp - **1.73 %**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Parcela studiată beneficiază deja de rețelele tehnico-edilitare necesare (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale). Se va asigura deservirea întregii zone cu infrastructura tehnico-edilitară necesară. Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori.

3.7 Protecția mediului

Se recomandă realizarea unor plantații în cadrul parcelelor din zona de locuit.

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și canalizare a tuturor investițiilor realizate în această zonă (locuințe individuale, dotări și servicii, alte activități economice), în conformitate cu prevederile procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Gestiunea deșeurilor va fi realizată individual, pe fiecare parcelă, cu respectarea prevederilor Consiliului Local cu privire la asigurarea serviciilor de salubritate și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

3.8 Obiective de utilitate publică

Se va avea în vedere transferul în domeniul public al UAT Cluj-Napoca a terenurilor aferente circulațiilor nou-propuse și a spațiilor verzi publice (suprafață totală - 1 525 mp, conform planșei Proprietatea asupra terenurilor). De asemenea, se va lua în considerare exproprierea unei suprafețe de teren de 225 mp în vederea lărgirii străzii Soporului până la un profil de 16,00 m.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Realizarea unei zone de locuințe prin reparcelarea (în urma procedurii de urbanizare) a terenurilor agricole existente la nord de strada Soporului.
- Adaptarea soluției urbanistice propuse la caracteristicile terenului (pantă, risc alunecări de teren).
- Organizarea rețelei stradale în conformitate cu profilele stradale stipulate prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Operațiunea propusă (reglementarea unei zone rezidențiale în conformitate cu procedura de urbanizare stipulată în PUG Municipiul Cluj-Napoca) se va integra în zona Borhanci-Sopor, prin funcțiunile propuse (tot locuire - nu sunt propuse funcțiuni incompatibile cu existentul) și prin modul în care rețeaua stradală propusă în cadrul proiectului se corelează atât cu existentul (inclusiv propunerea de lărgire a străzii Soporului), cât și cu alte Planuri Urbanistice Zonale din teritoriul adiacent.

Propunerea ilustrată în cadrul Planului Urbanistic Zonal permite realizarea unei zone rezidențiale de calitate, în continuarea unor proiecte deja existente pentru dezvoltarea și viabilizarea zonei Borhanci-Sopor din municipiul Cluj-Napoca. Astfel, autoritatea publică locală va beneficia de pe urma acestei operațiuni urbane atât direct (creșterea valorii impozitelor colectate), cât și indirect, prin ameliorarea imaginii urbane din zona străzii Soporului și corelarea dezvoltărilor urbane propuse în acest areal.

Toate categoriile de costuri pentru operațiunea propusă pe cele 8 parcele care fac obiectul prezentului PUZ vor fi asigurate de către proprietari, conform procedurii de urbanizare, respectiv:

- Costuri operațiuni cadastrale (alipiri / dezmembrări imobile).
- Proiecte tehnice și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe rețeaua stradală de deservire locală propusă (funcție de proprietarii situați de o parte și de cealaltă a străzilor).
- Eventuale lucrări de sistematizare verticală.
- Construcția clădirilor propuse, respectând limitele edificabilelor maxime reglementate.

Categoriile de costuri ce cad în sarcina autorității publice locale: lărgirea străzii Soporului la un profil de 16,00 m conform PUG Municipiul Cluj-Napoca, inclusiv posibile costuri asociate exproprierilor pe cauză de utilitate publică sau modernizării / extinderii infrastructurii tehnico-edilitare pe strada Soporului.

CAPITOLUL 5 - ANEXE

Întocmit
Asist. dr. urb. Matei Coheci



Șef proiect
Asist. dr. urb. Matei Coheci

