



P.U.Z.

Pentru

PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

str. Gheorghe Bibescu nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

KALLOS FRANCISC SI ASOCIATII

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Aviz de Oportunitate

Avize si acorduri

Anunt ziar

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona

A02 – Situatia existenta - sc. 1/500

A03– Situatia existenta - detaliu - sc. 1/1000

A04 – Reglementari urbanistice - sc. 1/1000

A05 –Propuente de regularizare a str. G.V.Bibescu - sc. 1/500

A06 – Situatia existenta – str. G.V.Bibescu - sc 1/500

A07 – Reglementari edilitare - sc. 1/500

A08 – Circulatia terenurilor - sc. 1/500

A09 – Propunere mobilare urbana - sc. 1/250

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere:

Denumire proiect: PUZ - pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: KALLOS FRANCISC SI ASOCIATII

Proiectant de specialitate: S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.
- urbanism - Str. Universitatii , nr. 3 , ap . 27B

Amplasament: str. G.V.Bibescui, f.n.mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data: sept. 2020

Obiectul PUZ-ului :

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor pentru parcelarea si realizarea pe amplasament a unor imobile de locuinte unifamiliale si familiale, de tip izolat si insiruit, si respectiv pentru regularizarea str. G.V.Bibescu , in zona amplasamentului.

Se propun 3 zone functionale : **UTR-Lic/a***, **UTR-S_Is***, **UTR-S_Va***.

Se va reglementa circulatia in zona urbanizata si modul de construire pe parcele.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat in PUZ se afla pe strada G.V. Bibescu , intr-o zona rezidentiala cu densitate medie si regim mediu de inaltime, constituita aproape in intregime in ultimii 20 de ani.

Zona care face obiectul actualei documentatii este un teren neconstruit, delimitat pe toate partile de imobile semicolective, colective, familiale si unifamiliale.

Zona a evoluat rapid datorita accesibilitatii. Calitatea locuirii in zona este medie.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4171 din 31.08.2017, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Folosinta actuala a terenurilor : terenuri arabile.

Caracterul actual al zonei : terenuri cu destinatie agricole : pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului.

Caracterul propus al zonei

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (locuinte unifamiliale de diverse tipuri, izolate cuplate, insiruite).

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul se gaseste in municipiul Cluj-Napoca, pe strada G.V. Bibescu.

Suprafata studiata in PUZ cuprinde mai multe parcele , insumand o suprafata de **9270.00 mp.**

PARCELAR EXISTENT: - 9270.00 mp

SC IMO LUX SRL	- LOT 1 - nr. cad. 290697 - S = 1000.00 mp
SC IMO LUX SRL	- LOT 2 - nr. cad. 290680 - S = 2000.00 mp
TURDEAN TRAIAN VOICU	
TURDEAN MARIA	- LOT 3 - nr. cad. 310182 - S = 1000.00 mp
KALOSS FRANCISC	
KALOSS SORINA AURELIA	- LOT 4 - nr. cad. 323197 - S = 536.00 mp
KALOSS FRANCISC	
KALOSS SORINA AURELIA	- LOT 5 - nr. cad. 326241 - S = 696.00 mp
TURDEAN TRAIAN VOICU	
TURDEAN MARIA	- LOT 6 - nr. cad. 310150 - S = 1000.00 mp
SC IMO LUX SRL	- LOT 7 - nr. cad. 319344 - S = 1000.00 mp
LUPU GEORGE CRISTIAN	
	- LOT 8 - 12850/5/2/1/1/1/2/2 - S = 1438.00 mp
	12850/6/2/1/1/1/2/2
	12850/7/2/1/1/1/2/2
	12850/8/2/1/1/1/2/2

CRISTESCU MIHAI GABRIEL

STOICA LIGIA MARIA - LOT 9 - nr. cad. 279869 - S = 600.00 MP

Momentan amplasamentul este liber de constructii.

Accesul la amplasament se face de pe strada G.V. Bibescu, care este complet echipata cu utilitati si are un profil variabil de 3.71 m – 9.00 m.

Zona studiata in PUZ reprezinta o parte a UTR- ului si este clar delimitata astfel :

- La nord– Limita UTR_Liu - locuinte familiale- zona constituita in intregime
- La sud - alee de acces si locuinte semicolective – zona constituita in intregime
- La est –limita UTR_Liu si UTR_ULic -locuinte unifamiliale si semicolective – zona constituita in intregime
- La vest - Limita UTR_Liu - locuinte familiale si unifamiliale - zona constituita in intregime

Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul are o declivitate usoara pe directia est-vest.

Momentan terenul liber, neconstruit, este acoperit de vegetatie joasa.

Elementele cadrului natural sunt constituite din spatiile verzi adiacente fondului construit existent.

Circulatia :

Accesul la amplasament se face din strada G.V. Bibescu. Strada este complet echipata edilitar si are o latime variabila de 3.71m -9.00 m . Latimea variabila a strazii este din cauza unor proprietati care un au lasat terenul necesar largirii strazii si care au imprejmuirile mult intrate pe calea de acces.

Modernizarea strazii este posibila, cladirile existente in vecinatate fiind retrase de

la aliniament cu circa 4 m - 5 m.

Ocuparea terenurilor si vecinatati:

Conform PUG Cluj- Napoca , terenul se situeaza in UTR-ULic.

UTR - ULic- Zonă de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

Folosinta actuala a terenurilor este curti constructii si arabil (conf. extraselor de Carte Funciara).

Vecinatati:**Zona studiata in PUZ reprezinta o parte a UTR- ului si este clar delimitata astfel :**

- La nord– Limita UTR_Liu - locuinte familiale- zona constituita in intregime
- La sud - alee de acces si locuinte semicolective – zona constituita in intregime
- La est –limita UTR_Liu si UTR_ULic -locuinte unifamiliale si semicolective – zona constituita in intregime
- La vest - Limita UTR_Liu - locuinte familiale si unifamiliale - zona constituita in intregime

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentata de constructii in regim de inaltime P+1 – D+P+2: locuinte semicolective, familiale si unifamiliale cu o vechime de pana in 20 de ani, de calitate arhitecturala medie precum si locuinte noi .

Funciunea predominanta in zona este locuirea, cu putine functiuni complementare in imediata apropiere.

Densitatea zonei este medie, specifica zonelor rezidentiale de tip central.

Echiparea edilitara:

Zona este complet echipata cu urmatoarele utilitati , care se regasesc si pe str. G.V. Bibescu

- Retea de energie electrica
- Retea de apa potabila
- Retea de canalizare menajera
- Retea de gaze natural

Probleme de mediu:

Pe amplasament nu s-au realizat in prealabil studii de impact asupra mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare care au stat la baza realizarii PUZ sunt:

- Studio geo-tehnic
- PUG Cluj-Napoca

Fundamentarea pentru realizarea PUZ-ului il reprezinta PUG Cluj-Napoca, care prin unitatea teritoriala de referinta a stabilit directia generala de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea , organizare circulatiei majore, a modului de construire , etc.

PUZ-ul preia si detaliaza aceste prevederi generale ale PUG-ului.

S-a realizat o analiza a circulatiei, a accesibilitatii in zona si a fondului construit existent, pentru a vedea daca exista diferente , necorcondante, ale situatiei existente la

momentul de fata si prevederile PUG-ului si modul in care acestea se pot implementa.

Zona studiata se afla in partea sud-vestica a municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona constituita , cu imobile cu regim mediu de inaltime , cu functiunea predominanta de locuire.

S-a facut un studiu al strazii G.V. Bibescu pentru determinarea situatiei actuale si a modului in care aceasta se poate ajunge la un profil de 9.00 m conform PUG Cluj-Napoca. Accesul la amplasament se face din str. Eugen Ionescu pe 2 segmente ale strazii G.V. Bibescu, din care primul segment are ampriza de 9.00 m si este asfaltat, iar segmentul al doilea (prezentat in documentatia actuala) are un profil variabil , intre 3.71-9.00 m si este partial asfaltat, partial pavat si partial pietruit.

Largirea strazii la un profil de 9.00 m este posibila, datorita faptului ca imobilele existent sunt retrase de la alinament cu circa 4-5 m iar pentru realizarea amprizei de 9.00, trebuie retrase cateva imprejuriri.

Traficul in zona este moderat, este determinat de rezidentii zonei si nu prezinta blocaje la orele de varf. In zona nu sunt obiective de utilitate publica sau alte functiuni care sa genereze trafic.

Fondul construit se dezvolta in general adiacent strazilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construire este de tip izolat si cuplat cu o densitate medie, caracteristic zonelor rezidentiale.

Caracterul de zona rezidentiala cu locuinte cu regim redus de inaltime, propusa prin PUG se regaseste in situatia actuala si se va pastra si in propunerea urbanistica.

Studiu geo-tehnic realizat pe amplasament (anexat documentatiei) , prezinta natura si caracteristicile terenului de fundare.

Disfunctionalitati ale zonei se refera la infrastructura incomplet dezvoltata: drumurile nu au latimea suficienta.

Se poate concluziona ca zona studiata este adiacenta zonei rezidentiale existente, care dispune de infrastructura completa , si urbanizarea acesteia este fireasca si facila , venind ca o completare la fondul construit existent.

Prevederi ale studiului geo-tehnic:

Studiul geo-tehnic este atasat prezentei documentatii.

Prevederi ale PUG Cluj-Napoca si reglementari existente:

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se afla in **UTR- ULi/c.**

UTR – ULi/c:

Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

Caracterul actual:

- Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus zonei:

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

Subzone:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Utilizari admise:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale :

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

Utilizari admise cu conditionari:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici - pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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,
- Servicii profesionale sau manufacturiere.

Caracteristicile parcelelor:

(a) vor avea front la stradă;

(b) 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 22 m pentru locuințele colective mici și încascadă. Pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 3.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
- Cladirile se vor dispune in interiorul parcelei pe o distanta de max 25 m fata de aliniament cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale
- Cladirile se vor retrage cu min. 6.00 m fata de limita posterioara, dau nu mai putin de h/2 din inaltime.
- Garajele se vor putea alipii de limitele laterale cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.80m. Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limita posterioara.

Circulatii si accese: pe o parcela, de regula, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m.

Stationarea autovehiculelor: doar in interiorul parcelelor.

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje. 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.

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:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- 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

Înălțimea maxima admisa a cladirilor:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Spatii verzi:

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, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o imbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fașia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), minim 60% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

POT max = 35.00%:

CUT max = 0.90

Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spațiilor reprezentative ale imobilelor spre zonele verzi din vecinătate.

Modernizarea circulației:

Se va reglementa profilul strazii G.V Bibescu la o lățime de 9.00 m, conform PUG Cluj-Napoca. Strada va avea 2 benzi carosabile cu lățimea de câte 3.00 m și câte un trotuar de câte 1.50m pe fiecare parte a sa.

Pentru realizarea acestui profil, în dreptul amplasamentului se vor dezmembra terenurile aferente pe ambele părți ale drumului existent și vor fi înscrise în cartea funciara cu destinația de drum.

Lărgirea strazii la un profil de 9.00 m pe întreaga sa lungime (porțiune care nu este inclusă în zona reglementată) este posibilă, datorită faptului că imobilele existente din vecinătate sunt retrase de la alinament cu circa 4-5 m iar pentru realizarea amprizei de 9.00, trebuie retrase câteva împrejurimi.

La stabilirea profilului strazii G.V. Bibescu, s-a luat ca reper latura nordică a profilului actual.

Strada G.V. Bibescu este parțial asfaltată (50%) parțial pavată cu dale din beton și parțial pietruită (30%). Strada are infrastructura edilitară completă.

Se va realiza o nouă stradă, strada "A", în cadrul ansamblului de locuințe propus. Strada "A" va avea o lățime de 9.00 m , dublu sens, 2 benzi carosabile cu lățimea de câte 3.00 m și câte un trotuar de 1.50 m pe fiecare parte a acesteia. Drumul va fi înfundat și va avea în capăt o alveolă pentru întoarcere de 13.00 x 7.00 m. Lungimea drumului va fi de 90.00 m .

În partea sudică a amplasamentului există o alee privată de acces la un șir de 6 locuințe semicolective, care este parțial amenajată pe proprietatea beneficiarilor și are lățimea de 3.00 m . Aleea debusează în partea de est într-un alt drum cu lățime de circa 6.00 m . Lățimea cadastrală al aleii (nr. Cad. 324730) este de circa 2.50 m-2.60 m. Aleea nu poate fi lărgită pentru că în partea estică, pe o lungime de circa 39.51 m , există 2 imobile unifamiliale și împrejurimile acestora care au fost autorizate pe baza de PUD, aprobat anterior.

Prin PUZ-ul actual , se propune lărgirea aleii pe porțiunea adiacentă amplasamentului la 3.50 m carosabil + 1.00m trotuar. Manevrele de întoarcere a mașinilor se vor face pe suprafața carosabilă dintre imobilele semicolective existente.

NU s-a propus o legatura dintre noua strada "A" si aleea existenta , pentru ca nu se poate realiza largirea aleii si o astfel de legatura ar duce la blocajul traficului pe portiunea ingusta cu lungimea de 39.51 m.

Estimarea traficului generat de amplasament:

In urma parcelarii vor rezulta:

- 21 loturi - UTR- Lic/a* - locuinte insiruite , pentru care se asigura 21 locuri de parcare
- 5 loturi - UTR- Lic/a* - locuinte unifamiliale si familiale cu maxim 2 unitati locative/parcela, pentru care se asigura 10 locuri de parcare (cate 2 locuri /imobil).
- 1 lot – UTR-S_Is, pentru care se asigura 4 locuri de parcare (in incinta si garaj)

NUMAR TOTAL DE MASINI : 35

Zonificarea functionala:

Se propun 3 zone functionale:

- **UTR – Lic/a*** – Locuinte unifamiliale si familiale(cu maxim 2 unitati locative /parcela) cu regim redus de inaltime .
- **UTR - S_Is*** - Zona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente - **Servicii medicale / invatamant** .
- **UTR - S_Va*** Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Se propune parcelarea terenului si construirea de locuinte unifamiliale insiruire, si unifamiliale si familiale cu maxim 2 unitati locative/parcela, cu regim mic de inaltime.

Parcelarul reglementat va cuprinde 27 loturi construibile cu suprafetele intre 174.00 mp si 722.00 mp si 1 lot pentru zona verde cu suprafata de 426.00 mp.

Utilizarile admise:

UTR – Lic/a* :

- Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit,
- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).
- 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.
 - 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.

UTR –S Is* :

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- Funcțiuni administrative, de cultuta, de invatamant, de sanatate, de asistenta sociala: Birouri ,Cabinete medicale, invatamant de tip afterschool

UTR – S Va :

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere.

Caracteristicile parcelelor: UTR – Lic/a* si S Is*

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 7 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 150 mp pentru locuințele înșiruite ,300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

Parcelarul propus va cuprinde 27 loturi construibile:

- 21 loturi pentru locuinte insiruite, cu suprafata minima de 174 mp
- 6 loturi pentru locuinte individuale si institutii si servicii publice, cu dimensiunea minima de 509.00 mp

Retrageri fata de aliniment: UTR – Lic/a* si S Is*

- Retragera de la aliniament va fi:
 - o Min. 5.50 m pe strada "A"
 - o Min. 3.00 m si 4.00 m pe str. G.V Bibescu.
- Garajele se vor retaga cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile se vor amplasa in zona construibila (marcata pe plansa de "Reglementari Urbanistice").

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare - Lic/a* si S Is*.

Retrageri fata de limitele laterale:

- Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale .
- In cazul cladirilor insiruite, utima/prima cladire dintr-un sir se va retrage cu min. 3.00 m fata de limita laterala.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Retrageri fata de limita posterioara:

- Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai putin de h/2 din inaltimea cladirii . Pentru lotul 1, limita posterioara va fi limita vestica a parcelei.
- Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela -UTR - Lic/a* si S Is*.

- Nu este cazul.

NOTA: Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Regimul de inaltime: - UTR - Lic/a* si S Is*.

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)
(S)+P+2E, D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Spatii verzi din cadrul parcelelor: UTR - Lic/a* si S Is*.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Imprejmuiri : UTR - Lic/a* si S Is*

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Locuintele insiruite nu vor avea împrejmuire la stada "A". Intre loturile cladirilor insiruite se vor realiza imprejmuiri transparente cu inaltimea maxima de 1.50 m.

Staționarea autovehiculelor : UTR - Lic/a* si S Is*.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU < 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU > 100 mp.
- minim 1 loc de parcare pentru cladirile insiruite.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Circulații și accese: UTR - Lic/a* si S Is*.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private.

Pe fiecare parcela se poate prevedea, de regula, un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m si un singur acces pietonal. Pentru locuintele familiale cu 2 unitati locative de tip cuplat, se pot prevedea 2 accese auto (max. 3.00 m fiecare)si 2 accese pietonale.

- Pentru loturile 25, 26, 27, accesul auto se va realiza din strada G.V.Bibescu.
- Pentru loturile 2-22 – accesul auto se va realiza din strada "A".
- Pentru loturile 23 si 24, accesul se va realiza de pe strada privata din partea estica (nr. Cad. 308827).

Zonificare functionala:

S_teren(conf. CF) = 6215.00 mp

	<u>EXISTENT</u>		<u>PROPUS</u>	
	Mp	%	MP	%
UTR – ULic	9270.00	100.00	-	-
UTR – Lic/a*	-	-	7168.00	77.32
UTR – S_Is*	-	-	452.00	4.88
UTR – S_Va*	-	-	426.00	4.60
Circulații	-	-	853.00	9.20
Teren rezervat pentru largirea strazilor	-	-	371.00	4.00
TOTAL	9270.00	100.00	9270.00	100.00

Indici urbanistici propusi pe parcele:

UTR - Lic/a*

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

UTR – S Is*

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

UTR – S Va

POT_max = 5.00 %

CUT_max = 0.1

Dezvoltarea echiparii edilitare:

Imobilele se vor bransa la rețelele existente de pe str. G.B Bibescu.

Rețelele existente se vor extinde si pe noua strada "A".

- Retea de apa potabila
- Retea de canalizare menajera
- Retea de gaze naturale
- Retea de curent electric

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Gunoii menajer se va colecta diferentiat pe 4 fractii si se va colecta de catre o firma specializata.

Protectia mediului:

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor :

- Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca

Recuperarea terenurilor degradate :

- Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

- Nu este cazul

Obiective de utilitate publica:

Nu sunt.

4. Concluzii :

Propunerea de dezvoltare urbana pe zona studiata se incadreaza in prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca si in caracterul rezidential al zonei.

5. Planul de investitii :

Etapile de implementare a prevederilor PUZ-ului vor fi urmatoarele :

- Etapa 1 - realizarea parcelarului , conform plansei de « Reglementari Urbanistice »
- Etapa 2 – realizarea strazii « A » .
- Etapa 3 – obtinerea autorizatiilor de construire si realizarea constructiilor.

Pentru loturile 1, 23,24,25,26,27, care au acces de pe drumuri existente echipate edilitar (strada G.V. Bibescu si drumul privat cu nr. Cad. 308827), realizarea imobilelor se poate face independent de realizarea strazii « A » .

Investitiile in imobile si strada « A » (inclusiv infrastructura edilitara pe aceasta) si documentatiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarilor .

Expunerea de motive pentru care se realizeaza PUZ-ul:

Intocmirea studiului are motivatii economice si sociale.

S-a urmarit integrarea ansamblului nou propus in zona deja constituita, prin crearea unui parcelar generos , cu o densitate mica, care contribuie la o calitate ridicata a locuirii in zona.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

S-a considerat ca zona este propice pentru dezvoltare rezidentiala de densitate medie, datorita vecinatatilor similare, a infrastructurii complete a str. G.V. Bibescu si a acceselor carosabile existente .

De asemenea traficul in zona este momentan moderat, fara a exista blocaje in orele de varf.

Propunerea urbanistica se va integra in zona fara impact major , respectand toate prevederile pUG CLuj-Napoca.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni reduse, si vine ca o completare fireasca a zonei rezidentiale deja constituite.

OPERATIUNI PROPUSE :

Se vor face operatiuni de reparcelare conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».

Se vor realiza amenajarea str. « A » la strat de uzura si extinderea retelelor edilitate de pe str. G.V Bibescu.

Realizarea str. « A » se va face pe cheltuiala investitorilor.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Lic/a *

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

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

S-au realizat subzonele:

- **UTR - S_Is*** - Zona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente - **Servicii medicale / invatamant**
- **UTR - S_Va*** Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica. In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strada G.V. Bibescu va fi reglementata la un profil de 9.00 m, conform PUG Cluj-Napoca. Strada va avea 2 benzi carosabile cu latimea de cate 3.00 m si cate un trotuar de cate 1.50m pe fiecare parte a sa.

Pentru realizarea profilului strazii, terenurile aferente se vor dezmembra si se vor inscrie in cartea funciara cu destinatia de drum.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale din prezentul regulament.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

UTR-Lic/a*: Locuinte unifamiliale si familiale (cu maxim 2 unitati locative /parceta) cu regim redus de inaltime.

Utilizari admise :

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

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.

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 . Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 7 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 150 mp pentru locuințele înșiruite ,300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

Parcelarul propus va cuprinde 27 loturi construibile:

- 21 loturi pentru locuinte insiruite, cu suprafata minima de 174 mp
- 6 loturi pentru locuinte individuale si institutii si servicii publice, cu dimensiunea minima de 509.00 mp

Se admit operațiuni ulterioare de comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi:
 - o Min. 5.50 m pe strada "A"
 - o Min. 3.00 m si 4.00 m pe str. G.V Bibescu.
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile se vor amplasa in zona construibila (marcata pe plasa de "Reglementari Urbanistice").

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale .
- In cazul cladirilor insiruite, utima/prima cladire dintr-un sir se va retrage cu min. 3.00 m fata de limita laterala.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

- Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai putin de h/2 din inaltimea cladirii . Pentru lotul 1, limita posterioara va fi limita vestica a parcelei.
- Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private.

Pe fiecare parcela se poate prevedea, de regula, un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m si un singur acces pietonal. Pentru locuintele familiale cu 2 unitati locative, de tip cuplat, se pot prevedea 2 accese auto (max. 3.00 m fiecare)si 2 accese pietonale.

- Pentru loturile 25, 26, 27, accesul auto se va realiza din strada G.V.Bibescu.
- Pentru loturile 2-22 – accesul auto se va realiza din strada "A".
- Pentru loturile 23 si 24, accesul se va realiza de pe strada privata din partea estica (nr. Cad. 308827)

Stationarea autovehiculelor :

Staționarea autovehiculelor se va organiza numai în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU < 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU > 100 mp.
- minim 1 loc de parcare pentru cladirile insiruite.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă :

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)

(S)+P+2E, D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al clădirilor :

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

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

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

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci

metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitara :

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Locuintele insiruite nu vor avea împrejurime la stada "A". Intre loturile cladirilor insiruite se vor realiza imprejmuiri transparente cu inaltimea maxima de 1.50 m, dublate de vegetatie.

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Va*

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde o parcela cu aceasta destinație în cadrul zonei urbanizate.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin alte documentatii PUZ.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

3. Utilizare functionala :

Utilizarile 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.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizarile admise cu conditionari:

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusive 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.

Utilizari 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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A ».

Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

Aspectul exterior al cladirilor :

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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).

Spatii libere si plantate:

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

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 este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor .

Imprejmuiri :

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regula din zidarie de caramida aparenta sau tencuita.

3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

UTR –S Va : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Is*

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fâneațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Se va reglementa profilul strazii G.V Bibescu la o latime de 9.00 m, conform PUG Cluj-Napoca. Strada va avea 2 benzi carosabile cu latimea de cate 3.00 m si cate un trotuar de cate 1.50m pe fiecare parte a sa.

Pentru realizarea acestui profil, in dreptul amplasamentului se vor dezmembra terenurile aferente pe ambele parti ale drumului existent.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Lid pag. 2/6 de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între

altel, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare funcționala :

Utilizări admise :

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- Funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de asistență socială: Birouri, Cabinete medicale, învățământ de tip afterschool.

Utilizări admise cu condiționari :

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Utilizări interzise :

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min 3.00 m. la strada G.V. Bibescu, conform planșei de "Reglementări Urbanistice".
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- Clădirile se vor retrage cu min. 3.00 m față de limitele laterale .
- 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 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

- Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai putin de h/2 din inaltimea cladirii . Pentru **lotul 1**, limita posterioara va fi limita vestica a parcelei.
- Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Pe parcelă se va prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m.

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

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

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, dar min. 2 locuri de parcare.

Servicii cu acces public : minimum două locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila :

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E, D+P+1E, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al cladirilor :

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Cluj-Napoca.

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Imprejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. 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 împrejuririlor 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 împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

Intocmit arh.urb. Csilla Vass