



Memoriu prezentare

PROIECT NR. 077/2019

BENEFICIAR

BOLBOACA ALEXANDRU

FAZA **P.U.Z.**

SCHIMBARE DESTINATIE A SUBZONEI
S_L IN SUBZONA S_ET

STR. CONSTANTIN BRANCUSI, NR.
174, 176, 178, MUN. CLUJ-NAPOCA,

JUD. CLUJ

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

www.beletage.ro

office@beletage.ro

.....

FIȘA PROIECTULUI

ÎN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECT-ȘEF (C.T.A.T.U.),
P.U.Z. in vederea schimbarii de destinatie a subzonei S_L in subzona S_Et;

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
STRADA CONSTANTIN BRANCUSI NR. 174,
176, 178

OBIECTIV : P.U.Z. in vederea schimbarii de destinatie a
subzonei S_L in subzona S_Et

BENEFICIAR : BOLBOACA Alexandru
adresa: str. Porumbeilor, nr. 31, ap.1,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. BELETAGE S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 77/2019

DATA : IUNIE 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA

PROIECTAT: arh. Marius TARAU

arh. Edith HECZEI

DESENAT: arh. Edith HECZEI

BELETAGE

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECT-ŞEF
2. ANUNŢ ZIAR INIŢIERE STUDIU
3. C.U. nr. 258 din 21.01.2020
4. AVIZUL DE OPORTUNITATE
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ CU INVENTAR DE COORDONATE
7. FIŞA PROIECTULUI
8. BORDEROU GENERAL
9. MEMORIU DE PREZENTARE
10. REGULAMENT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| U.01 Plan de încadrare în zonă si in PUG | sc. 1:5000 |
| U.02 Plan de situatie existent | sc. 1:200 |
| U.05 Plan proprietatea terenurilor si circulatia acestora | sc. 1:200 |
| U.06 Plan reglementari | sc. 1:200 |

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

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. Echipare 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 circulația
- 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 ÎN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV	: P.U.Z. in vederea schimbarii de destinatie a subzonei S_L in subzona S_Et;
BENEFICIAR	: BOLBOACA Alexandru adresa: str. Porumbeilor, nr. 31, ap.1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj;
LOCALIZAREA ZONEI	: MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ STRADA CONSTANTIN BRANCUSI NR. 174, 176, 178
PROIECTANT GENERAL	: BELETAGE S.R.L. Str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea persoanei fizice BOLBOACA ALEXANDRU, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 31, ap. 1, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea: **P.U.Z. in vederea schimbarii de destinatie a subzonei S_L in subzona S_Et.**

Tema de proiectare propune corectarea situației descrisa in **PUG Cluj-Napoca** aprobat cu **H.C.L.nr.493/2014**, si anume **S_L** - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție de construire, prin schimbarea destinației acesteia la **S_Et*** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca
Harta orasului de pe site-ul Primariei Cluj-Napoca
Google Maps
Aviz de Oportunitate nr. 140 din 02.06.2020
Studiul Geo

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DESCRIEREA TERITORIULUI AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **U.T.R.=Lc_A, subzona S_L** - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție de construire, delimitata de strada Constantin Brancusi in partea de est.

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, fiind construite cu imobile permanente. Totalul de 1 063 mp de teren se compune din 3 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate.

Suprafata terenurilor studiate este defalcata in urmatoarele parcele:

NR.CAD.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA(mp)
320828	BOLBOACA ALEXANDRU, NEAG BIANCA-LUCIA, ORB FLORIN si sotia ORB ADRIANA-MAGDALENA	din acte: 419, masurata: 349
258033	GOLLNER HEINZ, SC METRO MEDIA TRANSILVANIA STUDII SOCIALE SONDAJE MARKETING ŞI PUBLICITATE SRL, ȚÂRLEA ADRIAN si sotia ȚÂRLEA MONICA, COSMA MARIUS ADRIAN, USEFUL PRODUCT SRL	336
298479	COSMA MARIUS ADRIAN	10
320827	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	27
255358	BIZO SEPTIMIU DAN si sotia BIZO IOANA	din acte: 450, masurata: 458

Conform celor de mai sus, teritoriul cuprins in P.U.Z. prezinta urmatoorii indici urbanistici obligatorii de utilizare a terenului: **P.O.T. max = 40.00%**; **C.U.T. max = 2.20**.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

specificatie	suprafata (mp)	%
S _{teren}	1 063	100
S _{construita}	447	42.05
S _{circulatie}	0	0
TOTAL	1 063	100

U.T.R. EXISTENT = Lc_A, subzona S_L - SUBZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE PARCELE IZOLATE ÎN INTERIORUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE;

P.O.T. maxim=60.00%;

C.U.T. maxim=1.2.

BELETAGE

Situl are forma relativ rectangulara, orientat cu latura lunga nord-estica de-a lungul strazii Constantin Brancusi.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în S-E oraşului, în afara zonei arheologice protejate, în zona de sud a cartierului Gheorgheni. În prezent, accesul pe terenul studiat se realizează direct de pe strada Constantin Brancusi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în zona de S-E a municipiului Cluj-Napoca și corespunde zonei de sud a cartierului Gheorgheni. Topografia zonei este relativ plată și nu prezintă probleme de natură geologică.

Întreaga zonă învecinată a fost construită înainte de anul 1990, în perioada comunistă, fiind alcătuită din ansambluri rezidențiale, prezintă adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul este accesibil atât pietonal, cât și cu auto sau prin mijloace de transport în comun dinspre nord-est, de pe strada Constantin Brancusi.

În prezent, strada are 2 sensuri de circulație. Conform P.U.G. în vigoare, pe zona studiată strada Constantin Brancusi este prevăzută cu servitute de utilitate publică. Traficul în zonă este intens.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o formă rectangulară, fiind mărginită pe nord-est de str. Constantin Brancusi și parcele private pe restul laturilor conform planșelor anexate.

Terenurile studiate sunt construite cu construcții permanente și au destinație de curți construite.

Conform P.U.G. în vigoare zona este încadrată în **U.T.R.=Lc_A, subzona S_L** - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție de construire. Amplasamentul este delimitat de strada Constantin Brancusi în partea de nord-est.

REGIM JURIDIC

- Teren intravilan, încadrat în **U.T.R.= Lc_A, subzona S_L**, situat pe strada Constantin Brancusi, 174, 176, 178, în mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ;
- Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut după cum urmează:
 - cad. 320828, de către: BOLBOACA ALEXANDRU, NEAG BIANCA-LUCIA, ORB FLORIN și soția ORB ADRIANA-MAGDALENA;

- cad. 258033, de către: GOLLNER HEINZ, SC METRO MEDIA TRANSILVANIA STUDII SOCIALE SONDAJE MARKETING ȘI PUBLICITATE SRL, ȚÂRLEA ADRIAN și soția ȚÂRLEA MONICA, COSMA MARIUS ADRIAN, USEFUL PRODUCT SRL;
 - cad. 298479, de către: COSMA MARIUS ADRIAN;
 - cad. 320827, de către: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;
 - cad. 255358, de către: BIZO SEPTIMIU DAN și soția BIZO IOANA;
- Suprafața totală a terenurilor reglementate este de 1 063 mp.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Terenul are front direct la strada Constantin Brancusi;
- În prezent pe teren există construcții permanente;
- Indicii urbanistici obligatorii sunt: **P.O.T._{max}=60%**; **C.U.T._{max}=1.2**.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată edilitar complet.

Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare.

Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea și consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectând **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Nu este cazul unor anchete sau studii privind opțiunile populației. Eventualele observații vor putea fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementare este firească, înscriindu-se coerent într-un tablou mai larg al evoluției acestei părți a orașului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere ca teritoriul este restrans si conditionat de vecinatati si RLU din PUG, elaborarea in prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesara. Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:

C.U. nr. 258 din 21.01.2020;

Aviz de Oportunitate nr. 140 din 02.06.2020.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Caracterul actual al zonei: **U.T.R.=Lc_A, subzona S_L** - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție de construire.

Conform Avizului de Oportunitate amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitat de strada Constantin Brancusi in partea de nord-est si de parcele private pe restul laturilor.

Conceptul urbanistic propune schimbarea incadrarii functionale din subzona de locuinte cu regim redus de inaltime, in subzona de activitati economice cu caracter tertiar situata in zona ansamblurilor de locuinte colective.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R.=Lc_A, subzona S_Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind aproximativ plat, nu impune soluții complicate sau costisitoare de sistematizare verticală. Se propune pastrarea caracterului actual al terenului. Pe limitele de proprietate cotele terenului raman neschimbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AUTO ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe str. Constantin Brancusi în partea de nord-est a zonei studiate. Se vor prevedea cai carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

BILANȚ PARCĂRI	
PARCARI IN INCINTA PARCELELOR DE LOCUIRE	0
PARCARI LATERALE IN LUNGUL STRAZILOR	0
PARCARI IN INCINTA PARCELELOR DE SUBZONE – ECONOMIC	15
TOTAL PARCARI	15

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI VELO

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe str. Constantin Brancusi în partea de nord-est a zonei studiate.

Se vor prevedea accese pietonale conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

PARCARILE

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor. Spațiile libere și spațiile plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Va fi aferentă drumurilor și parcelelor, și se va realiza cu materializarea subsolurilor, demisolurilor, a zidurilor de sprijin, cu taluzări, drenuri, rigole, plantații de fixare și protecție.

ARHITECTURA PEISAGERĂ

Se va realiza odată cu realizarea sistematizării verticale. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

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.

LUCRARI DE COLECTARE ȘI EVACUARE A APELOR PLUVIALE

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabilă va fi asigurată prin panta longitudinală și transversală, prin guri de scurgere din carosabil cu disipator, cuprinse în proiectele PT de canalizare. Se vor prevedea rigole longitudinale, santuri de gardă și drenuri.

TRANSPORTUL ÎN COMUN

Transportul în comun se realizează cu autobuze/microbuze de pe strada Constantin Brancusi. Transportul în comun asigură relația locală dar și cu alte cartiere ale orașului.

Stațiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie. Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Întrucât pe toate parcele prezente pe teritoriul reglementat, cu o suprafață de 1 063 mp, nu se găsește altceva decât funcțiuni administrative și terțiare, se propune corectarea situației descrise în PUG Cluj-Napoca, și anume S_L - SUBZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIFUSE PE PARCELE IZOLATE ÎN

BELETAGE

INTERIORUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, prin schimbarea destinației acesteia la S_Et* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL.

Conform Aviz de Oportunitate nr. 140 din 02.06.2020 categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti sunt:

- *existent*: conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este încadrat în U.T.R.=Lc_A, subzona S_L – subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective;
- *propus*: se propune schimbarea încadrării funcționale din subzona de locuințe cu regim redus de înălțime, în subzona de activități economice cu caracter terțiar situată în zona ansamblurilor de locuințe colective.

REGLEMENTĂRI EXISTENTE ȘI PROPUSE – COEFICIENȚI MAXIMALI, REGIM DE ÎNĂLȚIME

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

U.T.R. EXISTENT:

S_L - SUBZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE PARCELE IZOLATE ÎN INTERIORUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE:

- P.O.T._{MAX}=60%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+3.

U.T.R.-uri PROPUSE:

S_Et* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL:

- P.O.T._{MAX}=60%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+3.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S _{teren}	1 063	100
2	S _{construita}	447	42.05
3	S _{circulatie}	0	0
	TOTAL	1 063	100

BILANȚ UTILIZĂRI PROPUSE

functiuni	nr.parcele	suprafata	%	arie construita
LOCUINTE	0	0mp	0	0mp
ECONOMIC TERTIAR	3	1 063mp	100	447mp
INSTITUTII PUBLICE	0	0mp	0	0mp
TOTAL	3	1 063mp	100%	447mp

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV – EXISTENT ȘI PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	1 063 mp	100%	1 063 mp	100%
Circulatii pe terenul studiat	-	-	-	-
S_L	1 063	100%	-	-
S_Et*	-	-	1 063 mp	100%
S_Va	-	-	-	-

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona studiata este echipata edilitar complet. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabila se va face din rețeaua de apa existenta a municipiului Cluj- Napoca, aflata in intretinerea si exploatarea S.C. Compania de Apa Somesul S.A. Sucursala Cluj- Napoca.

CANALIZARE

Apele uzate menajere rezultate de la grupurile sociale vor fi colectate cu ajutorul unei canalizari din tuburi de PVC cu Dn=160 mm si vor fi evacuate in canalul colector menajer al municipiului Cluj aflat in administrarea si exploatarea S.C. Compania de Apa Somesul S.A. Sucursala Cluj- Napoca. Apele uzate menajere vor intruni conditiile de calitate prevazute de NTPA 002/2005.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale rezultate din precipitatii, conventional curate vor fi colectate de pe acoperisul cladirilor prin jgheaburi si burlane, iar apoi vor fi colectate printr-un sistem de canalizare pluviala propusa cu diametrul de $\phi=200$ mm catre rețeaua de colectare a apelor pluviale existenta la strada.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Imobilele vor fi racordate la rețeaua LES existenta în zonă. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

TELECOMUNICAȚII

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Se interzice montarea de antene TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice.

BELETAGE

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservi câte un imobil și vor folosi ca și combustibil gaz sau energie electrica.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existente din lungul str. Constantin Brancusi, prin rețele de distributie conform configuratiei stradale, cu bransamente si posturi de reglare – masurare aferente fiecarui consumator in parte.

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Amenajari pentru sortarea, depozitarea și transportul deșeurilor se vor realiza prin grija beneficiarilor.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta intru totul prevederile agentiei de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Conform PUZ-ului, respectiv in urma avizarii, primele consecinte ale dezvoltarii terenului studiat vor fi:

- Creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic
- Reducerea traficului auto generat de locuitorii cartierului in scopul procurarii bunurilor de consum din zone mai indepartate.

3.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI

Investiția propusă nu implică costuri pentru autoritățile publice locale.

4. CONCLUZII

Zona studiată are este încadrată în **U.T.R.=Lc_A, subzona S_L** - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție de construire, însă clădirile existente în această subzonă nu se încadrează în caracteristicile subzonei. Locuirea descrisă în subzona din P.U.G. nu există. Terenurile studiate se află în proprietatea beneficiarilor, fiind construite cu imobile permanente. Totalul de 1 063 mp de teren se compune din 5 de parcele. În prezent pe cele 3 parcele de teren construite există pe fiecare câte un imobil existent cu destinație mixtă între funcțiuni terțiare și administrative.

Propunerea prezentată dorește să contribuie dezvoltarea zonei, în conformitate cu cerințele beneficiarilor.

Prin propunerea prezentată se propune corectarea situației descrise în **PUG Cluj-Napoca**, și anume **S_L** la **S_Et*** - **SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL**.

În elaborarea planului urbanistic s-a ținut cont de prevederile și încadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)" Proiectantul consideră oportună investiția.



REGULAMENT DE URBANISM

PROIECT NR. 077/2019

BENEFICIAR

BOLBOACA ALEXANDRU

FAZA **P.U.Z.**

SCHIMBARE DESTINATIE A SUBZONEI
S_L IN SUBZONA S_ET

STR. CONSTANTIN BRANCUSI, NR.
174, 176, 178, MUN. CLUJ-NAPOCA,
JUD. CLUJ

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**SCHIMBARE DESTINAȚIE A SUBZONEI S_L IN SUBZONA S_ET**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizate ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în maniera neorganizată, materiale rezultate din demolari sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maximum răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;
- Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;
- Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;
- Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;
- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele

sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Caracterul existent: conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014 amplasamentul se afla in UTR=Lc_A, subzona S_L – subzona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcele izolate in interiorul ansamblurilor de locuinte colective.

Caracterul propus:

- Lc_A, subzona S_Et* – SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL – 1 parcela.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Lc_A, subzona S_Et – SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

BELETAGE

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp

(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m

(c) să aibă formă regulată

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

În acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul general de urbanism al PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13

Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul architectural. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+3.

11. 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placcje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% 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 30% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 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 fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%.

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.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

C.U.T. maxim = 1,2

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). În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

NOTA:

Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Prezentul P.U.Z. a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ gm-010- 2000, aprobat prin ordin m.l.p.a.t. nr. 176/n/2000

Cluj-Napoca
Mai 2020

întocmit,
arh. Marius TARAU

Coordonator Proiect
Arh. Mircea Purdea



TEL.: 0785123433 | E-MAIL: OFFICE@BELETAGE.RO

STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26, CLUJ-NAPOCA

WWW.BELETAGE.RO