

Documentație Tehnică pentru obținerea
AVIZ CTATU

PUZ str. Frunzisului Nord

str. Frunzisului, nr. 117, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **DL. Barbos Cristian- Virgil**
str. Scortarilor nr. 15, sc. 1, et. 4, ap. 14, Cluj Napoca , Jud.Cluj

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Str. Calarasilor, nr. 1, Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj.
tel. 0264-596786

Simbol proiect: 1280 /2017

Faza proiect: **PUZ**

Cluj-Napoca
februarie 2019

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism
5. Certificat de Urbanism
6. Extras CF nr. 324882
7. CI beneficiar
8. Anunt ziar
9. Studiu geotehnic
10. Decizie - Agentia Regionala pentru Protectia Mediului
11. Aviz CTATU oportunitate PUZ

B. PIESE DESENATE

ARH-01 Plan de incadrare in zona (incadrare in PUG)	sc 1:5 000 ;
ARH-02 Plan de situatie existent	sc 1:1000 ;
ARH-03 Plan reglementari urbanistice	sc 1:1000.
ARH-03' Plan de situatie (mobile)	sc 1:500.
ARH-04 Plan circulatia terenurilor	sc 1:1000.
ARH-05 Plan retele edilitare	sc 1:1000.
ARH-06. Analiza functionala	sc 1:1000.
ARH-07. Analiza fond construit/volumetrica	sc 1:1000.
ARH-08. Analiza disfunctionalitati	sc 1:1000.
ARH-09. Analiza volumetrica	
ARH-10. Situati vecinilor	

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. INTRODUCERE****I.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea obiectivului: **PUZ str. Frunzisului Nord**

Beneficiari: **DL. Barbos Cristian- Virgil**
str. Scortarilor nr. 15, sc. 1, et. 4, ap. 14, Cluj Napoca , Jud.Cluj

Amplasament: str. Frunzisului, nr. 117, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. Arhimar Serv S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Clinicilor nr.39,
Tel: 0264 596 786

Numar proiect: 1280/2016

Faza de proiectare: **PUZ**

I.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației **PUZ str. Frunzisului nord** și modificării parcelei proprii din **UTR UM3 și Lc_A** în **UTR M3***. Parcela generatoare PUZ are o suprafață de **2550mp** iar zona reglementată masoara o suprafață de **3084mp**. Diferența de 534mp aparține Statului Roman.

Obiectul documentației, constă în aprofundarea și analiza principalelor direcții de dezvoltare - funcțional, tehnice și estetice caracteristice zonei studiate.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbană caracteristici zonei studiate în perioada imediat următoare, precum și încadrarea acestora în situația existentă. Pe baza acestor considerații și corelat cu planul urbanistic general al localității se încearcă rezolvarea următoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și armonizarea noilor construcții în zona respectivă;
- organizarea circulațiilor carosabile în corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea și rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, în zona studiată;
- revizuirea limitei Unității teritoriale de referință în cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități teritoriale de referință, conform HCL 35 din 06.07.2018.

I.3 Surse de documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentații au stat la baza următoarele studii și proiecte:

- lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 - proiect de planificare strategică - Municipiul Cluj- Napoca
 - plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj- Napoca
 - PUG al Municipiului Cluj-Napoca
 - Regulamentul general de urbanism, completat și modificat.
- lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
 - ridicarea topografică
 - Certificat de Urbanism
 - extrasele CF
 - aviz de principiu ROMTELECOM ;
 - aviz de amplasament COMPANIA DE APA SOMES;
 - aviz de amplasament EON GAZ ;
 - aviz de amplasament ELECTRICA ;

Concluzii din documentațiile existente:

Conform **PUG**, zona studiată conține următoarele UTR: UM3 și Lc_A

În imediata vecinătate a terenului studiat se găsesc următoarele rețele de utilități:

- Apa potabilă, conductă D=300mm
- Energie electrică LES 10Kv și LES 0.4Kv
- Rețea gaz presiune redusă

- Retea canalizare
- Retea CFO

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1 Evolutia zonei

Suprafata care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen, de tip agricol.

II.2 Incadrare in localitate si zona:

Obiectivul studiat se situeaza in cartierul Zorilor, in apropierea limitei sale vestice, in municipiul Cluj Napoca.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul cercetat in cadrul acestui studiu este situat in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, in treimea superioara a unui sector de versant (dealul Spinilor) cu expunere generala spre vest, situat intre cartierele Manastur, la vest si Zorilor la est. La baza versantului si afla valea Popii, parau afluent de dreapta al raului Somesul Mic. In zona amplasamentului, terenul inclina pe directia Est-Vest cu pante de circa 7%. Spre limita vestica terenul prezinta un taluz cu pante accentuate 40% Cotele absolute extreme pe amplasament au valoarea minima de +450.50 m pe latura estica, respectiv +454.60 m in partea vestica cea mai ridicata. Cu toate acestea terenul este stabil fara a se semnala fenomene geodinamice.

Clujul este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic apartine zonei cu gradul 6 conform raionarii din STAS 11100/1-93. In conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $K_s=0.08$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0.7$ secunde.

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

In concluzie, consideram ca pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II.4 Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si cel pietonal pe terenul care face obiectul acestui studiu se realizeaza de pe str. Frunzisului, acces situat pe latura sudica a parcelei.

Str. Frunzisului se compune din patru benzi auto (cate doua pentru fiecare sens de circulatie) si cate un trotuar de 1.5m cu zona de protectie cu vegetatie de 1.5m de fiecare parte, insumand o ampriza de 20m.

Astfel distributia si calitatea cailor de acces, conduce la ideea ca reseaua strazilor din

zona studiată se înscrie într-un sistem coerent, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice, ce dezvoltă legături relationale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

II.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții.

Fondul construit limitrof terenului studiat este compus din locuințe colective în partea estică și terenuri neconstruite în intravilan în partea vestică.

II.6 Echipare edilitară

Pe ansamblu zona beneficiază de o infrastructură foarte bună, acest fapt contribuind la susținerea potențialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de rețele ce se vor atașa documentației, zona dispune de toate rețelele edilitare astfel încât amplasamentul va fi racordat la toate utilitățile.

II.7 Probleme de mediu - Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu există altă sursă de poluare decât cea legată de activitatea umană de locuire; atât dacă vorbim de circulația auto, cât și de factori rezultați în urma activităților și proceselor antropice.

Lipsa unor plantații corespunzătoare în lungul principalelor artere de circulație este motivul pentru care zona este poluată fonic de traficul existent.

II.8 Necesități și opțiuni

Respectiva lucrare a fost supusă unui studiu de oportunitate în cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizării unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafața studiată.

Noua Unitate teritorială de referință și noul Regulament Local de Urbanism va reglementa următoarele:

- definirea zonificării funcționale ;
- marcarea zonei de protecție a drumurilor, culoarelor tehnico-edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulații fluente ;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzător importanței zonei și funcțiilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitară în funcție de nevoile noilor investiții, corelarea lor față de cele existente ;
- asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona ;
- menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal ;
- consultarea populației ;

Proiectul Urbanistic de Detaliu va respecta prevederile impuse prin noul P.U.Z.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 Elemente de tema

Tema de proiectare a fost intocmita impreuna cu beneficiarul, initiatorul lucrarii, si supusa avizarii printr-un studiu de oportunitate prezentat in fata autoritatilor locale. Are ca obiectiv **PUZ str. Frunzisului Nord**; UTR existent **UM3 si Lc_A se va modifica** partial in **UTR M3***. Zona studiata in PUZ are o suprafata de 3084mp din care 2550mp se afla in proprietatea beneficiarului conform CF 324882 si 534mp se afla in proprietatea Statului Roman.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, stabileste in prima faza rezolvarea functionala a zonei, caracterul geo-morfologic si modul de relationare si dezvoltare al zonei in interiorul localitati.

Remodelarea arhitectural-urbanistica si functionala va oferi noi posibilitati de ocupare a terenului din zona studiata, potrivit amplasamentului, morfologiei existente si a factorilor interni cat si externi care interactioneaza in zona.

Conform **PUG**, zona este caracterizată de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen, de tip agricol.

2753.00 mp - UTR UM3 - Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

UTR UM3 POT_{maxim} = **40 %**
 CUT_{maxim} = **2.0 mp ADC / mp teren**

331.00 mp - U.T.R: Lc_A- ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1990

UTR Lc_A POT_{maxim} = **60 %**
 CUT_{maxim} = **1.2mp ADC / mp teren**
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile urbane.
Conform **PUG** terenul studiat nu contine nici o servitute publica.

III.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

III.4 Modernizarea circulatiei

Analiza circulatiei in zona urmareste rezolvarea problemelor de circulatie, avand o serie de obiective principale:

- realizarea unei retele stradale care sa ofere conditii de acces conform recomandarilor PUG tuturor zonelor urbanizate.

- asigurarea unui numar suficient de locuri de stationare;
- creerea unor legaturi pietonale si continuitatea lor;
- desfiintarea si relocarea parcajelor amenajate pe strazi, acolo unde acestea incomodeaza sau blocheaza circulatia;

Trama stradală a strazii Frunzisului, din punct de vedere al Planului urbanistic general corespunde necesitatilor zonei.

Accesul pe parcela studiată se va realiza din strada Frunzisului pe o banda de decelerare cu latime de 3.5m si dispre str. Dima pe alee sens unic cu latime de 4m. Calea de acces din str. Frunzisului se continua in lungul parcelei, pana la zona de acces la subsol pe o cale dublu sens cu latime de 6m, cu trotuar lateral de 1.2m. Legatura cu strada Dima se va face doar in regim sens unic pe o banda de 4m cu trotuar lateral de 1.2m si parcare pe o laterala. Iesirea de pe parcela (in str. Frunzisului) se va realiza respectand indicatorul „STOP”, si indicatorul „Obligativu la dreapta”.

La schimbarea profilului strazii de incinta din drum cu dublu sens in drum sens unic (dinspre str. Dima spre str. Frunzisuli) se va apleasa indicatorul acces „Atentie drum cu circulatie in dublu sens”, respectiv indicatorul „Acces Interzis”.

Accesul auto pe parcela dinspre str. Dima se va reglementa cu indicatorul „Sens Unic”.

La nivelul solului se vor realiza 14 locuri de parcare, urmand ca restul necesar de locuri de parcare sa se realizeze in doua niveluri de subsol.

Se preconizeaza un necesar de parcare de 46 locuri, aferente celor 39 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp (39 parcare) si celor 300mp de suprafata de vanzare (6 parcare).

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA PARCELA GENERATOARE PUZ:

DIN ACTE : **2550mp** conf CF. nr. 324882

Caracterul actual:

Zona 1

$S_{\text{TEREN}} = 331 \text{ mp}$

UTR Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 60\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 1.2 \text{ ADC / mp teren}$

Zona 2

$S_{\text{TEREN}} = 2753 \text{ mp}$

UTR UM3 Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de traffic.

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 40\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 2.0 \text{ ADC / mp teren}$

Caracterul propus:

UTR M3*: **Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

P.O.T. _{MAX} = 40%

C.U.T. _{MAX} = 2.0 ADC / mp teren

Pe o suprafata de 2550mp

UTR UM3: **UTR UM3 - Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

POT_{maxim} = **40 %**

CUT_{maxim} = **2 mp ADC / mp teren**

Pe o suprafata de 534mp

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului favorabil pe proprietate.
- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei prin crearea de noi legaturi auto si pietonale;
- completarea infrastucturii tehnico-edilitare.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV AL SUPRAFETELOR SITUATE IN ZONA STUDIATA

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului pentru toate subzonele si zonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenului, etc. Indicii rezultati pe fiecare zona in parte sunt mentionati in regulamentul aferent P.U.Z. detaliat.

INDICI URBANISTICI maximi admisi conform PUZ

UTR	EXISTENT		EXISTENT		PROPUS		PROPUS	
	UM3 (2753mp)		LcA (331mp)		M3* (2550mp)		UM3 (534mp)	
POT	50.00%		60.00%		40.00%		40.00%	
CUT	2		1.2		2		2	

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA STUDIATA		3084mp			
UTR		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
S teren studiat in PUZ		3084.00	100.00	3084.00	100.00
UM3		2753.00	89.27	534.00	17.32
Lc_A		331.00	10.73	0.00	0.00
M3*		0.00	0.00	2550.00	82.68

BILANT TERITORIAL TOTAL PUZ S=3084mp (propunere de mobilare)

		EXISTENT UM3		EXISTENT Lc A		PROPUS M3*		PROPUS UM3	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1.00	S teren studiat	2753.00	100.00	331.00	100.00	2550.00	100.00	534.00	100.00
2.00	Circulatii/ Accesuri	0.00	0.00	0.00	0.00	1126.92	44.19	0	0
2.10	S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	164.92	6.47	0	0
2.20	S circulatii carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	962.00	37.73	0	0
2.30	S construita	0.00	0.00		0.00	657.86	25.80	0	0
2.40	S zona protectie dotari edilitare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
2.50	S spatii verzi	0.00	0.00	331.00	100.00	765.22	30.01	534	100
2.60	S construita desfasurata		0.00		0.00		3667.89		0.00
2.70	servitute publica	0.00		0.00		0.00		0.00	

In concluzie prin PUZ str. Frunzisului Nord se propune schimbarea UTR UM3 si Lc_A partial (in suprafata de 2550mp) in UTR M3* si pastrarea 534mp (teren in litigiu) UTR UM3.

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din reseaua de pe str. Frunzisului. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subversata

de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse. In vederea evacuării apelor pluviale se vor face lucrari pentru dezvoltarea unui sistem de evacuare a apelor pluviale.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la rețeaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei , concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelilor de distribuție a energiei electrice trebuie luata în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicatii - constructorul va lucra in zona de protectie a traseelor de telecomunicatii, numai dupa incheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicatii.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de rețele la cererea beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de catre acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodarie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la pretul și în condițiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

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

III.7 Protectia mediului

Mediul înconjurator apare ca o realitate pluridimensională care include nu numai mediul natural, dar și activitatea și creațiile omului, acesta ocupând o dubla poziție: de "component" al mediului și de "consumator", de beneficiar al mediului; aceasta dualitate reprezintă factorul principal al protejării mediului înconjurator. Conceptul actual de "mediu înconjurator" are un caracter dinamic, care caută să cunoască, să analizeze și să urmărească funcționarea sistemelor protejate în toată complexitatea lor.

În întreaga activitate a mediului înconjurator se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor acestor resurse, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și localităților cu măsuri de protecție a factorilor naturali, adoptarea de tehnologii de producție cât mai puțin poluante și echiparea instalațiilor tehnologice și a mijloacelor de transport generatoare de poluanți cu dispozitive și instalații care să prevină efectele daunătoare asupra mediului înconjurator, recuperarea și valorificarea optimă a substanelor reziduale utilizabile.

În concluzie, se poate afirma că mediul trebuie adaptat și organizat pentru a răspunde nevoilor indivizilor, ceea ce presupune preluarea din natură a unor resurse și prelucrarea lor pentru a deservi populația (pentru a satisface doleanțele acestora). Aceasta dependentă

III.8 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

IV. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

In cadrul P.U.Z. se stabilesc directii generale de dezvoltare ale zonei studiate in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, cu referire la zona prezentata.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Cluj existent si impartirea in zone functionale.

Obiectivul principal al P.U.Z. impreuna cu R.U.L. aferent, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila a localitatii.

Inventarierea principalelor directii de dezvoltare, determina o serie de optiuni care vor genera solutia de dezvoltare a zonei transpusa in regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfasurari a circulatiei rutiere si a transporturilor care sa permita legaturi favorabile in interiorul zonei studiate cat si prin puncte de acces de legatura cu principalele unitati urbanistice invecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echiparii zonei cu retele de alimentare cu apa si canalizare, integrate favorabil in sistemul orasenesc, care sa permita racordarea noilor consumatori rezultati din procesul de dezvoltare urbana, dar si protectia mediului prin captarea apelor de suprafata si protejarea corespunzatoare a cailor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltat ;

- solutia, prin regulamentul de constructie, va urmări protejarea mediului construit si natural in conditiile dezvoltării durabile, prin limitarea implantării de functiuni perturbatoare, si prin propunerea unor indici echilibrat

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detaliere si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

februarie 2019

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. Matei Fârte

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereent PUZ str. Frunzisului Nord UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA M3*

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereent PUZ str. Frunzisului Nord

Prezenta documentație a fost intocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ str. Frunzisului Nord** in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea modificarii zonei studiate din UTR **UM3 si Lc_A** partial in UTR **M3***.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate Teritoriala de Referinta existenta

UTR UM3 Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic .

UTR Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 .

Unitate Teritoriala de Referinta propusa

UTR M3* Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

UTR UM3 Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire

INDICI URBANISTICI maximi admisi conform PUZ				
UTR	EXISTENT	EXISTENT	PROPUS	PROPUS
	UM3 (2753mp)	LcA (331mp)	M3* (2550mp)	UM3 (534mp)
POT	50.00%	60.00%	40.00%	40.00%
CUT	2	1.2	2	2

deschis, adiacentă principalelor artere de trafic .

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA STUDIATA		3084mp			
UTR		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	S teren studiat in PUZ	3084.00	100.00	3084.00	100.00
	UM3	2753.00	89.27	534.00	17.32
	Lc_A	331.00	10.73	0.00	0.00
	M3*	0.00	0.00	2550.00	82.68

BILANT TERITORIAL TOTAL PUZ S=3084mp (proponere de mobilare)									
	EXISTENT UM3		EXISTENT Lc_A		PROPUS M3*		PROPUS UM3		
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
1.00	S teren studiat	2753.00	100.00	331.00	100.00	2550.00	100.00	534.00	100.00
2.00	Circulatii/ Accesuri	0.00	0.00	0.00	0.00	1126.92	44.19	0.00	0.00
2.10	S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	164.92	6.47	0.00	0.00
2.20	S circulatii carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	962.00	37.73	0.00	0.00
2.30	S construita	0.00	0.00		0.00	657.86	25.80	0.00	0.00
2.40	S zona protectie dotari edilitare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.50	S spatii verzi	0.00	0.00	331.00	100.00	765.22	30.01	534.00	100.00
2.60	S construita desfasurata		0.00		0.00		3667.89		0.00
2.70	servitute publica	0.00		0.00		0.00		0.00	

UTR UM3 Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de traffic
-Regulament local de urbanism conform PUG, neschimbat prin PUZ Frunzisu-lui Nord.

UTR M3* Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Teren liber de construcții situat în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice la parter sau demisol vor fi amplasate de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

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

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.

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 acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la PUG Cluj Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

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 mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

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

Se recomandă retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.5m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Ca excepție, se admite retragerea laterala, la colțul clădirii, la 6.00m de limita dacă pe o rază de 35m din acel colț nu se găsește nici o altă clădire și nici o fatadă care compune acest colț nu face cu limita de proprietate vizată un unghi mai mic de 40 grade. Limitarea pe înălțime a acestui volum este dată de regimul de înălțime maxim admis pe UTR.

Se admite o retragere de minim 4m față de limita Nordică, spre UTR M3 (zona neconstruibilă).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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 carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2 a 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 în proporție minimă de 60% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 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 admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii :

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m măsurată de la cota +\- 0.00, respectiv un regim de înălțime de 2S+D+P+6E+Th.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje 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 PUG Cluj Napoca

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Cladirile 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). Parcela va dispune de un spațiu interior (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 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent va fi amenajată o „grădina de fațadă”.

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

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile adiacente, dacă se prevad, vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

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 înțele 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,0

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 înțele 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).

Data
iunie 2020

intocmit
arh. Matei Fârte
sef proiect
arh. Claudiu Botea