

P.U.Z.

Pentru

**Corectare limita de U.T.R. intre U.T.R.- ULiu si U.T.R.- Liu**

str. Voievod Gelu, nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

***BALEA SIMINA- IULIA si  
BALEA ADRIAN***



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoastere:**

<u>Denumire proiect:</u>	PUZ - pentru Corectare Limita de U.T.R., intre U.T.R. -ULiu si U.T.R.-Liu
<u>Beneficiar:</u>	BALEA SIMINA- IULIA SI BALEA ADRIAN
<u>Proiectant de specialitate:</u> - urbanism -	S.C. CSC Construction S.R.L. Str. Universitatii nr. 3/27 Cluj-Napoca
<u>Amplasament:</u>	str. Voievod Gelu, f.n. mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<u>Data:</u>	iul. 2020

#### **Obiectul PUZ-ului :**

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea corectarii limitei UTR a unui teren situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, str Voievod Gelu, cu scopul realizarii ulterioare a unei locuinte unifamiliale.

Se propune modificarea utilizarii functionale a parcelei studiate, din UTR-ULiu si UTR-Liu, in **UTR-Liu\*** - zona de locuinte. Se va reglementa in dreptul proprietatii profilul strazii Voievod-Gelu, conform PUG Cluj-Napoca prin terenul rezervat lalgirii strazii in suprafata de 87 mp ( nr.cad.334145).

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **Evolutia zonei:**

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona predominant rezidentiala, aflata in curs de dezvoltare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2896 din 05.07.2019, \_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 terenului : curti-constructii si fanat.

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

Caracterul propus al zonei

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

#### **Incadrarea in localitate:**

Amplasamentul se gaseste in municipiul Cluj-Napoca, pe str. Voievod Gelu.

Suprafata studiată si reglementata in PUZ cuprinde 2 parcele , insumand o suprafata de **909.00 mp**. Momentan terenul este liber de constructii.

- nr. cad. 334146 - S = 822.00 mp

- nr. cad. 334145 - S = 87.00 mp ( teren rezervat pentru largirea strazii)

**TOTAL = 909.00 mp**

**Zona studiată în PUZ și este delimitată astfel :**

- La nord – proprietăți private constituite cu imobile de locuit în regim de înălțime P și P+1E
- La sud – 1 lot de teren liber de construcții
  - parau - UTR-Va
- La vest – strada Voievod Gelu, drum asfaltat, cu infrastructură completă, cu un carosabil de 6.00 m (ampriza de 9.38 m-9.64 m) și o bandă carosabilă pe sens.
- La est - proprietăți private, terenuri libere de construcții. Lotizarea este rezultatul unei proceduri de urbanizare anterioare.

Cvartalul din care face parte amplasamentul este alcătuit din loturi de tipologie urbană, rezultat al urbanizării anterioare, care corespunde regulamnetului de urbanism actual și care este construit în proporție de 50%.

**Elemente ale cadrului natural:**

Amplasamentul este relativ plat și cvaziorizontal.

Momentan terenul este acoperit de vegetație joasă.

Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri inierbate, unele libere de construcții altele deja edificate.

**Circulația :**

Accesul la amplasament se face direct de pe str. Voievod Gelu, care este un drum public, cu o ampriza de 9.48 m – 9.64 m în dreptul amplasamentului.

Strada este asfaltată și complet echipată cu utilități.

**Ocuparea terenurilor și vecinătăți:**

Conform PUG Cluj- Napoca amplasamentul se situează în 2 UTR-uri:

- Partial în UTR-ULiu. - Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- Partial în UTR-Liu. - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

**Vecinătăți:**

**Terenul studiat este liber de construcții și este delimitat de:**

- La nord – Locuința unifamilială
- La sud – teren liber de construcții
- La vest – terenuri libere de construcții
- La est – strada Voievod Gelu

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentată de construcții în regim de înălțime P – P+2: locuințe și anexele acestora cu o vechime de până în 50 de ani, de calitate arhitecturală medie precum și locuințe noi .

Funcțiunea predominantă în zona este locuirea, cu puține funcțiuni complementare în imediată apropiere.

**Echiparea edilitară:**

Zona este complet echipată cu următoarele utilități , care se regăsesc și pe str.

Voievod Gelu:

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

**Probleme de mediu:**

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

Conditii geo-tehnice:

Pe amplasament a fost efectuat un studiu geo-tehnic de catre SC Geognosis SRL, care concluzioneaza:

- S-a realizat 1 sondaj pentru faza PUZ
- Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare si a apei subterane.
- Teren incadrat in categoria geotehnica 2- risc geotehnic moderat. Risc de tasari diferite : progressive, ciclice( PUCM)
- Adancimea maxima de inghet este de 0.80-0.90 m, conf. STAS 6054-77
- Zona de intensitate 6(VI grade MSK), fara masuri speciale de proiectare a structurii. Zona F cu  $a_g = 0.08 g$
- Teren de fundare – argila consistenta
- Adancimea minima de fundare: -1.50 m
- $P_{conv} = 200$  kPa
- Se recomanda centura de tasare.
- SE recomanda imbunatatirea terenului de fundare cu piatra sparta

**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, 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 estica a municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona in curs de urbanizare si dezvoltare cu un acces de pe str. Voievod Gelu. Traficul in zona este moderat si nu prezinta blocaje la orele de varf. Proprietatea este in 2 UTR-uri.

Fondul construit se dezvolta in general adiacent strazilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construire este de tip izolat 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.

Disfuncionalitati ale teritoriului invecinat cu parcela studiata, se refera la lipsa functiunilor complementare cu functiunea de baza, locuirea.

**Se poate concluziona ca zona studiata este adiacenta zonei rezidentiale existente, deja constituite, care dispune de infrastructura completa, fara a necesita operatiuni de urbanizarea acesteia, venind ca o completare la fondul construit existent.**

### **Prevederi ale PUG Cluj-Napoca si reglementari existente:**

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se afla **partial in UTR-ULiu si partial in UTR-Liu**

**UTR – ULiu:** Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

**UTR – Liu:** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### **UTR-Liu**

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### **Utilizari admise:**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

**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 unele condiționari.

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu unele conditionari.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

**Institutii de educatie si invatamant.**

#### **Caracteristicile parcelelor:**

- Vor avea font la strada
- 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 cover, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, cover sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai

mare sau egală cu 350 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 parcare 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 autovehicolelor:

Parcarea se va face numai in interiorul parcelei.

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 (familiale):**

- 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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri suprateerane. 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)..
  - Inaltimea maxima la cornisa/atic: 8.00 m
  - Inaltimea maxima la coama/atic: 12.00 m
- Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizare pe solul natural, vor ocupa min. 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.
  - POT max = 35.00%:

- $CUT_{max} = 0.90$

### **Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilului propus spre zona verde a incintei situate in partea estica.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la amplasament se realizeaza pe strada Voievod Gelu, care momentan are o latime de 9.64 m-9.38 m, in dreptul amplasamentului . Stada este asfaltata si are o latime carosabila de 6.00 m ( cate 1 banda de circulatie pe sens) si local trotuare pe ambele parti a carosabilului cu latimea de 1.68 m-1.98 m.

Strada Voievod Gelu este o servitute de utilitate publica , conform PUG Cluj-Napoca, cu un profil de tip III – E – 16.00 m. ( 2 benzi carosabile de cate 3.50 m; trotuar de 1.50 m, pista de biciclete de 1.00 m si zona verde/parcare de 2.00 m pe fiecare parte a carosabilului.)

Pentru realizarea acestei servituti s-a rezervat parcela in suprafata de 87.00 mp , cu nr. Cad. 334145.

In vecinatatea nordica a amplasamentului, adiacent drumului existent sunt rezervate déjà loturi de teren pentru realizarea profilului de 16.00 m conform PUG Cluj-Napoca.

### **Estimarea traficului generat de amplasament:**

Fiind vorba de 1 lot constructibil de 822.00 mp, pe care se va realiza 1 locuinta unifamiliala, numarul de masini/locuri de parcare din interiorul parcelei va fi de 2.

### **NUMAR TOTAL DE MASINI : 2**

### **Zonificarea functionala:**

Se propune 1 zona functionala: **UTR – Liu\***

- **UTR – Liu\*** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

### **Utilizarile admise:**

UTR – Liu\* :

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D..

### **Caracteristicile parcelei: UTR – Liu\***

Se consideră constructibila parcela cu nr. Cad 344145 avand caracteristicile:

- suprafata de 822.00 mp;
- front minim la strada de ;19.00 m
- adâncimea mai mare decât frontul la stradă;

**Deci parcelarul propus va cuprinde 1 lot constructibil, cu dimensiunile de circa 19.00 m x 41.86 m.**



**Retrageri fata de aliniment: UTR – Liu\***

Se va mentine alinierea unitara existenta pe parcelele din partea Nordica, cladirile fiind retrase de la aliniament cu circa 3.00 m.

- Retragera de la aliniament va fi de min. 3.00, conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajul se va 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 construabila (marcata pe plasa de "Reglementari Urbanistice").

**Retrageri fata de limitele laterale si posterioare - UTR – Liu\*:**

*Retrageri fata de limitele laterale:*

- Cladirea se va retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajul, inclusiv cel inclus in corpul principal de cladire, se va putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

*Retrageri fata de limita posterioara:*

- Cladirea se va retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai putin de h/2 din inaltimea cladirii .
- Garajul se va retrage cu cel putin 6.00 m fata de limita posterioara a parcelei.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela -UTR – Liu\*.**

- Nu este cazul.

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

**Regimul de inaltime: - UTR – Liu\*:**

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)

+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: 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.

**Spații verzi din cadrul parcelelor: UTR – Liu\*:**

Pe ansamblul parcelei, 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 aliniment (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 : UTR – Liu\*:**

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

**Stationarea autovehiculelor : UTR – Liu\*.**

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 mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

**Circulații și accese:** UTR – Liu\*

Pe parcela se va prevedea 1 acces carosabil cu lățimea maximă de 3.00 m și 1 acces pietonal.

**Zonificare funcțională:**

	<b><u>EXISTENT</u></b>		<b><u>PORPUS</u></b>	
	<b>Mp</b>	<b>%</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b>UTR – ULiu</b>	<b>620.00</b>	<b>68.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>UTR – Liu</b>	<b>289.00</b>	<b>31.80</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>UTR – Liu*</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>822.00</b>	<b>90.43</b>
<b>CIRCULAȚII</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>87.00</b>	<b>9.57</b>
<b>TOTAL</b>	<b>909.00</b>	<b>100.00</b>	<b>909.00</b>	<b>100.00</b>

**Indici urbanistici propuși pe parcelă:**

**UTR – Liu\***

Locuințe, alte utilizări admise:

**POT maxim = 35.00 %**

**CUT maxim = 0.9**

**Dezvoltarea echipării edilitare:**

Imobilele propuse se vor bransa la toate utilitățile existente pe strada Voievod Gelu.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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).

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Deseurile menajere se vor colecta diferentiat pe 4 fractii și se vor ridica de către o firmă specializată.

#### **Protectia mediului:**

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu există surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale în zona

Depozitarea controlată a deșeurilor :

- Se va realiza în cadrul sistemului de colectare și 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 corectare a limitei UTR pentru parcela studiată, se încadrează în prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca și în caracterul rezidențial al zonei. Nu sunt necesare alte operațiuni urbanistice în cvartalul din care face parte amplasamentul, deoarece parcelarul în zona este conform PUG Cluj-Napoca și este construit în proporție de 50%.**

#### **5. Planul de investiții :**

Etapele de implementare a prevederilor PUZ-ului vor fi următoarele :

- Etapa 1 – Obținerea autorizației de construire.
- Etapa 2 – Realizarea construcțiilor.

**Investiția și documentațiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarului .**

*Intocmit. arh.urb. Vass Csilla*

## 5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

# UTR – Liu \*

### 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 este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone: Nu sunt

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

**Str. Voievod Gelu este un drum public,asfaltat, cu infrastructura completa , cu o ampriza de circa 9.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, acesta este o servitute de utilitate publica cu un profil de tip III-E- 16.00 m. Pentru realizarea acestuia, s-a rezervat lotul in suprafata de 87 mp, cu nr. Cad. 334145.**

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri 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 altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### 3. Utilizare functionala :

#### UTR-Liu\*: locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

##### Utilizari admise :

- Locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

##### Utilizari admise cu conditionari :

**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 de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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 numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
  - a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
  - b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

**Caracteristicile parcele :**

Parcela este considerata construibila si are urmatoarele caracteristici:

- are front la strada
- front minim la strada de ;19.00 m
- adâncimea este mai mare decât frontul la strada;
- suprafata este de 822.00 mp
- forma parcelei este neregulata ( aproximativ paralelipipedica)

**Parcelarul propus cuprinde 1 lot construibil, cu dimensiunile de circa 19.00 m x 41.86 m.**

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament :**

- Retragera de la aliniament va fi de min. 3.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice". Se va respecta alinierea existenta pe parcelele din partea Nordica.
- Garajul se va retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:**

- Cladirea se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajul, inclusiv cele inclus in corpul principal de cladire, se va putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:**

Cladirea se va retrage fata de limita posterioara cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajul se va retrage cu cel putin 6.00 m fata de limita posterioara ale parcelei.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella:**

- Nu este cazul .

**Circulatii si accese :**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Exista acces direct din strada Voievod Gelu.

Pe o parcella se va prevedea **1 acces pietonal și 1 acces carosabil**. Accesul carosabil va avea lățimea de maxima de 3.00 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:

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

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

mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): 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+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: 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.

#### **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 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

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.

### **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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din 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 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.

### **Imprejmuiri :**

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.

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

## **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