

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE**

DENUMIREA LUCARII: *ELABORARE P.U.Z. PENTRU URBANIZARE
LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE*

AMPLASAMENT: Cluj Napoca, jud Cluj, str. Colonia Sopor, nr 37G,

BENEFICIARI: Rusu Daniela Maria

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.

DATA ELABORARII: februarie 2020

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE

1. GENERALITATI

1.1. Rolul prezentului regulament

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

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor rezultate din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul s-a urmărit:

- realizarea de construcții cu funcțiuni de locuire preponderent.
- realizarea unei subzone de servicii de interes public
- realizarea unei subzone verde
- amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone de locuire, contribuind la punerea sa în valoare.
- determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei de locuire.
- parcelarea zonei regelementate conform cu plansele desenate

1.2. Baza legală

Baza legală La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicata).
- Legea administrației publice locale(nr. 69/1991, republicata).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor(nr. 54/1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică(nr. 33/1994).

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996).
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995, republicata).
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr. 82/1998, republicata).
- Legea apelor (nr. 107/1996, republicata).
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 13213/19958).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998).
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000).
- Legea privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National
- HGR nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998- Regulament privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii.
- Codul Civil.
- Ordinul ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru promovarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si a ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan in interiorul zonei delimitate de linia cu patratele rosii, zona cuprinsa intre str. Colonia Sopor la nord, terenuri private cu constructii de locuinte aflate la est, teren privat incadrat in agricol aflat la sud si la vest patial zona verde, partial teren proprietate privata.

Terenul se afla in proprietate privata apatinand Rusu Daniela Maria si face parte din intravilanul municipiului Cluj Napoca, zona inscrisa in U.T.R. Ulid. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată in planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

1.4. Corelări cu alte documentații

Terenul conform PUG actual fac parte dintr-un UTR Ulid conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014, in baza caruia s-a emis Avizul de Oportunitate nr 436 din 03.06.2019.

2. Regului de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În prezent, suprafata cuprinsa in studiu are destinație de curti constructii, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară atasat și afla edificate 5 constructii reprezentand o locuinta de tip rural cu anexe.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, aria studiată face parte din **ULid** -zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela cu anexe, pe teritorii fără infrastructura completă, UTR, modificat prin prezentul regulament in **UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, mica densitate.**

2.1. UTR Lid

Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime de, mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completă

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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.
- (g) 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 regulamentul PUG 2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD 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.
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

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. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 13 m pentru locuințele izolate.
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 800 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.

(c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

(e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un

calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: **Locuințe individuale (unifamiliale)**, 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.

Locuințe individuale (unifamiliale), sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal, minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

ART 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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.

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% 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 față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

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.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 20 % pentru locuinte

POT maxim = 25% pentru Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private.

ART16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 0,4 pentru locuinte

CUT maxim = 0,5 pentru Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private.

2.2 UTR – S_Va

S_Va–Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Zonele verzi trebuie să fie bine conturate și delimitate spațial.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor amplasa pe zona de teren înierbat în afara circulației pietonale și velo.

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

Se vor amplasa pe zona de teren înierbat în afara circulației pietonale și velo.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se pot amplasa la o distanță minimă de 3 m între ele

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces dalate.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3.00 m și respectiv P, iar înălțimea totală nu va depăși 4.50 m.

ART 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. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările din PUG în vigoare

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

2.3 UTR – S_Is

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază).

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele 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 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 700 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se vor construi în sistem deschis, izolat, retras de la aliniament cu 4,5m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Este admisă o singură retragere la nivelurile superioare a clădirii, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. 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.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).

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

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ART 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).

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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. 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, cumulat, 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°, în 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 arhitectural 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, 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.

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

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 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.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 60 %

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 2,2

Intocmit:

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

coordonator urbansim arh. Nicolae ANDREICA

Data:

februarie 2020

FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE**

amplasament

str. Colonia Sopor, nr 37 G, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

beneficiari

RUSU DANIELA MARIA

proiectant de arhitectura

s.c. estudio s.r.l.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

coordonator urbansim arh. Nicolae ANDREICA

faza proiectului

PLAN URBANISTIC ZONAL

data elaborării

FEBRUARIE 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

Fisa proiectului

Borderou

Volumul 1 Memoriu de prezentare PUZ

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul documentatiei urbanistice P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul 2 Regulament Local de Urbanism

Anexe

Certificat de urbanism nr. 3238 din 30.07.2019

Aviz de Oportunitate nr. 436 din 03.06.2019

Plan de amplasament conform CF.

Extras de carte funciara nr. 302598, Cluj Napoca

PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE	1:5000	A.01
NCADARE IN AVIZ DE OPORTUNITATE		A.01'
PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	sc. 1:500	A.02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	3
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1:500	4
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	5

Intocmit

arh. Nicolae Andreica

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Investitori:	Rusu Daniela Maria
Beneficiari:	Rusu Daniela Maria
Adresa investitiei:	Cluj Napoca, jud Cluj, str. Colonia Sopor, nr 37 G, CF nr 302598
Proiectant general	s.c. estudio s.r.l.
Colectiv elaborare	arh. Octavian Ciotlăuş arh. Eleonora Dulău coordonator urbansim arh. Nicolae Andreica
Data elaborarii:	februarie/2019

1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI URBANISTICE P.U.Z.

Obiectul principal îl constituie dezvoltarea urbanistica a zonei studiate în vederea realizării de noi imobile de locuințe în municipiul Cluj Napoca, zona Sopor, în concordanță cu prevederile în vigoare.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc aspecte de ordin funcțional, tehnic și estetic în interiorul zonei studiate, având în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal.
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului.
- realizarea de zone verzi.
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică.
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat.
- asigurarea unor relații armonioase a zonei studiate cu zonele învecinate.
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

P.U.Z.-ul studiat intră în detaliul problemelor enunțate în strategia generală propusă de P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. nr 493/22.12.2015 și constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General se propune o procedura de urbanizare pentru aceasta zona cu funcțiune preponderent rezidențială cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Prezenta documentație urbanistică, faza P.U.Z. studiază amplasamentul situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în UTR ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă cu anexe, cu regimul de construire (S)+P+1, D+P.

Terenul studiat este compus în momentul de față dintr-o parcelă ce are suprafața totală de 1.19 ha. Terenul este înscris în C.F. nr 302598 proprietar fiind Rusu Daniela Maria, conform extrasului CF atasat prezentei documentații.

Amplasamentul studiat se află pe latura sudică a străzii Colonia Sopor celelalte delimitări sunt următoarele:

- Nord – străzii Colonia Sopor.
- Est - diferite parcele care au fost construite locuințe unifamiliale.
- Sud- teren agricol încadrat în "UTR A".
- Vest – parțial un parcu cu zonă verde aferentă și parțial teren.

Conform situației actuale din teren, amplasamentul este delimitat integral pe toate cele 4 laturi.

În momentul de față pe amplasament se află edificate 5 construcții reprezentând o locuință de tip rural cu anexe.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2015.
- Avizul de Oportunitate nr 436 din 03.06.2019.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicarea topografică a terenului studiat cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic.

Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 3238 din 30.07.2019, emis de Primăria municipiului Cluj Napoca, a Avizului de Oportunitate nr. 436/03.06.2019, emis de Arhitectul Șef al municipiului Cluj Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, potrivit P.U.G. Cluj Napoca și Regulament local de urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2015, în UTR UTR ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă cu anexe, cu regimul de construire (S)+P+1, D+P.

În momentul de față pe amplasament se află edificat 5 construcții reprezentând o locuință de tip rural cu anexe conform cu planul de situație existentă anexat prezentei documentații.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității:

Amplasamentul se situează în zona Sopor, zonă în curs de dezvoltare și urbanizare. Amplasamentul studiat este situat direct la strada Colonia Sopor.

Potential de dezvoltare:

Având în vedere Unitatea Teritorială de Referință ULid din care face parte, zona studiată poate fi valorificată prin construirea unor imobile individuale cu o unitate locativă pe o parcelă, cu regimul de construire (S)+P+1, D+P.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Ca poziție în raport cu localitatea, terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Cluj Napoca și face parte integrantă din **ULid**.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona de sud-est, într-o zonă în continuă dezvoltare urbanistică, având acces direct, atât pietonal, cât și auto din strada Colonia Sopor, având posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prezintă o formă plană, încadrările climatice fiind următoarele:

- Încărcări date de vânt- CR 1-1-4/2012 $q_b=0.5$ kPa
- Încărcări date de zăpadă CR 1-1-3/2012 $S_k=1,5$ kN/mp
- Zonare seismică P100-1/2013 $a_g=0.10g$, $T_c=0.7$ s
- Adâncime de îngheț -0.90 m față de T.N.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe strada Colonia Sopor fiind propusă să se dezvolte la un profil tip III E, de 16 m.

Se propune realizarea unei strazi strada cu pofil carosabil de sase m, cu posibilitate de a se continua si prelungi in functie de dezvoltarile ulterioare.

Noile parcele vor avea acces din doua strazi, respectiv Strada Colonia Sopor si cea de-a doua este strada nou propusa-unde vor avea acces majoritatea parcelelor propuse.

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei pietonale:

Circulatia pietonala in zona se desfasoara de-a lungul strazii Colonia Sopor.

Strada propusa vor avea trotuare de 1,5 m latime pe toata lungimea laturilor de acces la parcelele propuse,

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

- Categoria de folosinta a terenului studiat:
În prezent, terenul are destinatia de curti constructii.
- Categoria de folosinta a terenurilor din zona:
In zona se regasesc locuinte colective individuale, cu regimul de inaltime P+1, P+2, terenuri pentru constructii, parcaje, zone verzi, strazi .
- Relationari intre functiuni:
Zona este ocupata de terenuri cu functiuni de locuinte individuale, aflate in de-alungul strazilor existente.
- Gradul de ocupare terenurilor in zona, cu fond construit in zona:
P.O.T. existent = 20%-35 % .
C.U.T. existent = 0,8-0,9.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :
Zona nu prezinta riscuri naturale.
- Principalele disfunctionalitati:
Lipsa reglementarilor a terenurilor din zona ramase neconstruite.
Lipsa drumurilor de acces la terenurile ramase neconstruite.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Colonia Sopor exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Colonia Sopor exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Colonia Sopor exista retea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor viitoare locuinte.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit:

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare ale terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu sunt observate riscuri naturale si antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona:

In momentul de fata exista strada Colonia Sopor care este prevazuta a se largi la un profil de tip IIIE de 16 m latime.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiata deoarece au legatura directa cu strada Colonia Sopor, fapt care faciliteaza accesul catre reseaua stradala existenta a orasului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2015, aria studiată face parte din **ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime de mica densitate, locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela cu anexe.**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General se propune o procedura de urbanizare pentru aceasta zona cu funcțiune preponderent rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale c, cu o structură urbană coerentă.

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, proprietar fiind Rusu Daniela Maria.

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

- Parcelarea terenurilor in vederea conformarii noii configuratii cu prevederile in vigoare.
- Modificare UTR din Ulid in Lid a zonelor construibile.

- Realizare de subzona de servicii de interes public – UTR S_Is.
- Realizare de subzona verde – UTR S_Va.
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate - zone construite, zone verzi.
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă.
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, retrageri, aliniamente.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General în vigoare, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela cu anexe. UTR care se va transforma în Lid.**

Pe zona constituită se propune realizarea a unei strazi cu profil de 7.5 m caracteristic pentru zone rezidențial. Funcțiunile propuse sunt de **locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat**, cu maximum o unitate locativa pe o parcela.

Regimul de înălțime va fi de (S)+P+1, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt nu va depăși 12 m.

La strada Colonia Sopor se propune subzona **S_Is** – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

Înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).

Construcțiile propuse vor ține cont de următoarele:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.
- retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m.
- în cazul construirii în retragere față de limita laterală de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 4.5 m.
- garajele se vor retrage față de aliniament cu minim 6 m.
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor de proprietate, având înălțimea maximă de 2.8 m.

Prin amplasament și regimul de înălțime propus, prin formele în plan a clădirilor se va urmări o însoțire optimă și crearea unei intimități care să răspundă cerințelor beneficiarilor.

Coeficienti urbanistici existenti:

- procentul de ocupare a terenului POT = 1.21%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0.012

Prevederi ale avizului de oportunitate nr. 436/03.06.2019:

UTR Lid:

- procentul de ocupare a terenului POT maxim = 20 %
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0.4

UTR S_{Is}:

- procentul de ocupare a terenului POT maxim = 60%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 2.2

UTR S_{Va}:

S_{Va}–Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografica:

S-a executat de catre ing. Balea Aurel in sistemul de proiecte STEREO 70.

Terenul prezinta o suprafata inclinata scendentă dinspre nord-vest catre sud-est.

Terenul se preteaza la posibilitatea de construire.

Studiul geotehnic:

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament. În perioadele bogate în precipitații sau în cele de topire a zăpezilor apa subterană poate să apară - sub formă de infiltrații - la orice cotă , până la nivelul terenului.

Amplasamentul:

Se va funda - urmărindu-se o încastrare minimă de 0,20 metri - în stratul de argilă / argilă grasă cafenie-cenușie vârtoasă, activă (stratul 3), la adâncimea minimă $D_{f_{min}} = 2,00$ metri de la nivelul actual al terenului sau de la nivelul terenului amenajat prin decapare.

Se vor respecta prevederile impuse de normativul NP 126-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

Valori informative ale presiunii pentru stratul în care se recomandă fundarea în stratul de argilă / argilă grasă cafenie-cenușie vârtoasă, activă (stratul 3) : $P_{conv} = 260... 300$ kPa.

În fundații se vor prevedea centuri armate, iar elevațiile se vor arma. Se vor adopta soluții de rigidizare a suprastructurii - stâlpișori din beton armat la intersecțiile pereților portanți interiori și exterior, centuri din beton armat). Se vor respecta "Măsurile în cazul fundării la adâncimea minimă indicată" recomandate de normativul NP 126-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

Subsolul clădirilor va fi protejat de drenuri cu debușee asigurate.

Se vor prevedea șanțuri de gardă.

La executarea lucrărilor de terasamente se vor prevedea sprijiniri.

Lucrările de terasamente se vor aborda dinspre aval spre amonte.

Săpăturile cu pereți în taluz se pot executa în următoarele condiții:

- într-o perioadă fără precipitații.
- săpătura să nu stea deschisă mult timp.
- panta taluzului săpăturii, definită ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } \beta$), să nu depășească valorile maxime admise : $\text{tg } \beta = 1/0,67$ pentru adâncimi ale săpăturii de până la 3 metri și $\text{tg } \beta = 1/0,75$ pentru adâncimi ale săpăturii mai mari de 3 metri.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, potrivit P.U.G. Cluj Napoca și Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat Planul Urbanistic General Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2015 și în U.T.R. ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă cu anexe.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zonele verzi constituite din interiorul parcelelor vor avea o pondere de minim 60 % din suprafața totală a fiecărei parcele.

Suplimentar se va institui o zonă verde S_Va cu suprafața de 400 mp cu acces public nelimitat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației:

- Accesul auto:
 - o parcelă va avea acces direct din strada Colonia Sopor.
 - Celelalte parcele vor avea accesul din strada "A" propusă cu partea carosabilă va fi 6 m pe toată lungimea.
- Accesul pietonal:

Se vor realiza trotuare de minim 1,5 m pe fronturile drumurilor unde vor exista acces la parcele nou propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ : REGLEMENTARI

Bilanț teritorial, indicatori urbanistici

În zona sunt reglementate următoarele funcțiuni:

- zona predominant rezidențială.
- zona pentru instituții și servicii.
- zona pentru spații plantate.
- zona de circulații și accese.

Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	11900		11900	
Constructii	146.00	1.22	2147.00	18.04
Drumuri nou create	0.00	0.00	2147.00	19.71
Suprafate grevata de servitute publica	0.00	0.00	342.66	2.88
Servicii publice S_Is	0.00	0.00	790.00	6.64
Suprafate verzi publice S_Va	0.00	0.00	400.00	3.36
Suprafate verzi in interiorul parcelelor	11754.00	98.77	5338.96	44.87
Suprafate cu alta destinatie	0.00	0.00	535.50	4.50
Total	11900	100.00	24877	100.00
Circulatii noi create-str Colonia Soporului + "strada A"			2688.54	22.59
Suprafate cedate pentru interes public			1190.00	10.00
UTR - Lid	P.O.T. propus = 20 % C.U.T. propus = 0.6 % H cornisa = 8.00 m H maxima= 12.00 m			
	Regim de inaltime	S+P+1 / D+P		
UTR - S_Is	P.O.T. propus = 60 % C.U.T. propus = 2.2 % H maxima= 18.00 m			
	Regim de inaltime	S+P+4+R(M)		
S teren = 11900 mp				

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat prin racordarea la retea publica de alimentare cu apa existenta pe strada Colonia Sopor.

Solutia de realizare a racordului la retelele publice de apa se va realiza pe baza unui proiect de specialitate, cu acordul administratorului retelei.

Canalizarea apelor uzate menajere Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la retea publica de canalizare existenta pe str. Borhanciului, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Instalatie electrica prin racord la retea de energie electrica existenta in zona pe strada Colonia Sopor, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la retea din zona existenta pe strada Colonia Sopor, pe baza proiectelor de specialitate, cu acordul administratorului retelei, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei.

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face pe baza de contract cu europubele, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer).

Deseurile vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile. La limita fiecărei parcele nou propuse se vor realiza cate o platforma pentru colectarea acestora.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare existentă.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin Regulamentul de Urbanism, locuitorii imobilului vor fi obligați să colecteze deșeurile în puștele și să încheie contract cu o firmă de salubritate pentru acestea.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi:

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se considera spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre peluza, spații grădina sau spații cu dale înierbate (zone în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi:

Zonele plantate sunt evidențiate în planșa de reglementări urbanistice.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

Nu este cazul.

Deseurile menajere vor fi depozitate în cadrul platformei ecologice în puștele speciale, sortate pe tipuri de deșuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmând a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

- Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe un teren cu suprafața de 11900 mp. În momentul de față pe teren există o clădire cu anexe gospodărești de tip rural.

Parcela este delimitată astfel:

- Nord – strada Colonia Sopor.
- Est – terenuri proprietate privată cu locuințe încadrate în UTR Lid.
- Sud – teren liber de construcții încadrat în UTR A.
- Vest – zonă verde – UTR Ve.

Accesul este asigurat din strada Colonia Sopor.

Se propun următoarele: repararea terenurilor în vederea conformării noii configurații cu prevederile în vigoare, modificare UTR din Ulid în Lid a zonelor construite, realizare de zone verzi – UTR S_Va, realizare subzona de servicii de interes public, reglementarea caracterului terenurilor studiate - zone construite, zone verzi, trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă, realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate, amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona UTR ULid - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Se propune reconversia zonei în Lid - locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate.

Bilanț teritorial :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	11900		11900	
Constructii	146.00	1.22	2147.00	18.04
Drumuri nou create	0.00	0.00	2147.00	19.71
Suprafete grevata de servitute publica	0.00	0.00	342.66	2.88
Servicii publice S_Is	0.00	0.00	790.00	6.64
Suprafate verzi publice S_Va	0.00	0.00	400.00	3.36
Suprafate verzi in interiorul parcelelor	11754.00	98.77	5338.96	44.87
Suprafate cu alta destinatie	0.00	0.00	535.50	4.50
Total	11900	100.00	24877	100.00
Circulatii noi create-str Colonia Soporului + "strada A"			2688.54	22.59
Suprafate cedate pentru interes public			1190.00	10.00
UTR - Lid	P.O.T. propus = 20 % C.U.T. propus = 0.6 % H cornisa = 8.00 m H maxima= 12.00 m Regim de inaltime S+P+1 / D+P			
UTR - S_Is	P.O.T. propus = 60 % C.U.T. propus = 2.2 % H maxima= 18.00 m Regim de inaltime S+P+4+R(M)			
S teren = 11900 mp				

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Construcțiile propuse vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare de la sistemul centralizat al municipiului.

Energia electrică și gazele naturale se vor asigura din racorduri la rețelele existente în zonă.

Încălzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice alimentată cu gaze naturale pentru fiecare locuință.

Deșeurile menajere vor fi colectate în puștele, de unde vor fi preluate prin contract de către societăți autorizate.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:
Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:
Planul propus nu creează probleme în vederea implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

- Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei de locuit și funcțiunii complementare, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor(zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Cluj Napoca.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul nu prezintă caracteristici speciale și nu are valoare de patrimoniu cultural.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor case de locuit nu se vor depăși valorile limită de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35%. Prin urmare terenul în cauză nu va fi folosit în mod intensiv.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin procesul de reparcelare se vor dezmembra suprefete de teren pentru vederea pentru lărgirea strazii Colonia Sopor conform cu profilul din P.U.G. aprobat.

4. CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

Prevederile prezentului Planul Urbanistic Zonal si ale Regulamentului aferent vor fi preluate in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca.

Prezentul Planul Urbanistic Zonal respectă si completează zonificarea funcțională a PUG-ului și prevederile regulamentului acestuia referitor la procente de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare terenului, regim de înălțime, aliniamente și retrageri față de aliniamente, dezvoltarea echipamentelor edilitare și de utilități.

Prin construirea noilor locuinte și a amenajărilor de spatii verzi de-alungul cursului de apă se va ridica valoarea urbanistică a zonei, se va îmbunătăți coeficientul de ocupare și utilizare a terenurilor și se va răspunde nevoilor actuale de investiții și locuire.

Se vor efectua studii și proiecte necesare pentru autorizarea și executarea modernizării cu noi căi de acces.

Se vor realiza proceduri de autorizare în vederea a procesului de realizare a racordurilor la utilitățile de alimentare cu apă rece de consum, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Cluj-Napoca
februarie 2020

intocmit,
Arh. Octavian Ciotlăuș
Arh. Eleonora Dulău
coordonator urbansim Arh. Nicolae Andreica