SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

FIŞA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	P.U.Z.
LOCALIZAREA ZONEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. VANATORULUI NR. 39B, STR. RAHOVEI NR. 38-40
OBIECTIV	:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**
BENEFICIAR	:	SC VIDARA GROUP BUILDINGS SRL
PROIECTANT	:	S.C. SRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	457/2020
DATA	:	Noiembrie 2020

Societatea Comercială SBA / Scripcariu Birou Arhitectură S.R.L. Cluj-Napoca • România

RUR Sorin S. SCRIPCARIU arhitect DE

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu	.....
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu	.....
URBANISM	arh. stag. Mădălina Cîmpean	.....

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

I. PARTEA 1

1. CERERE TIP
2. CĂRȚI DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE ȘI DOCUMENT DE PLANIFICARE
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. NOTĂ DE FUNDAMENTARE
9. AVIZ DE OPORTUNITATE
10. AVIZ C.T.A.T.U.
11. AVIZ AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
12. AVIZ COMPANIA DE APĂ SOMEȘ
13. AVIZ E-ON GAZ
14. AVIZ ELECTRICA
15. AVIZ TELEKOM
16. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

II. PARTEA 2

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE (include concluziile stud. fundamentare)
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
15. PLAN DE ACȚIUNE
16. STUDII DE FUNDAMENTARE

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1:5000	A01
VEDERE SATELIT	-	A02
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1:5000	A03
SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:2000	A04
REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:500	A05
POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	A06
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:500	A07
ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:1000	A08

calea Moţilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MOIFICATA SI ACTUALIZATA
INVESTITOR	:	SC. VIDARA GROUP BUILDINGS SRL
PROIECTANT	:	S.C. Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L.
NR. PROIECT	:	457/2020
DATA ELABORĂRII	:	Noiembrie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de faţă se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele C.F. nr. 335436, nr. Cad/ nr. Topo 335436, în scopul construirii unui ansamblu de patru imobile semicolective. Terenul studiat se afla in UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul Municipiului. Accesul in zona studiata se face prin intermediul strazii Vanatorului.

Proiectul îşi propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcţiunilor propuse prin PUG

(UTR Liu – Zona este caracterizată de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale, de parcelar omogen si regulat, rezultat ak unot operatiuni de urbanizarea(parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-20m, adancimea de 30-55, si suprafata de 450-1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip ubran modern,retrase din aliniament(caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international)

2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei şi a categoriilor de intervenţii necesare;

3. stabilirea alinierii construcţiilor;

4. precizarea regimului de înălţime a construcţiilor şi a indicilor privind utilizarea

terenului;

5.operatiuni notariale de dezmembrare si comasare.

Oportunitatea studiului rezultă din importanţa zonei studiate, intenţiile ferme ale investitorului şi prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata se afla cartierul Gruia, care se afla in nord-vestul Municipiului, la o distanta de cca 2 km de centrul orasului. Zona a fost practic neconstruita pana in anii '90, fiind formata predominant din gradini si livezi private aferente zonei de nord a strazii Vanatorului si putine constructii familiale aferente strazii Rahovei. Dupa anii '90 prin modificarea proprietatilor, zona a continuat sa se dezvolte anevoios (in special partea nordica) comparativ cu restul orasului, in mare parte datorita lipsei infrastructurii strazii Vanatorului, care nu era racordata la retele edilitare. Din punct de vedere urbanistic, odata cu stabilirea primului PUG al Municipiului Cluj-Napoca in 2000, zona se afla in zona UTR V7- paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor. In 2006-2007 , odata cu boom-ul imobiliar prin intermediul elaborarii documentatilor de urbanism (PUZ-uri), zona a devenit edificabila, iar in momentul elaborarii PUG Cluj Napoca din 2014, zona a fost reconsiderata si trecuta in UTR Liu, astfel a devenit edificabila. Tot in acest timp, s-a echipat strada Vanatorului din punct de vedere edilitar, prelungind retelele existente pana la intersectia cu strada Vanatorului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată cu o suprafaţă de **4577** m^2 se situează în partea de nord a municipiului Cluj Napoca, in intravilan, în vestul cartierului Gruia.

Acest teren este delimitat de:

-nord: strada Vanatorului- de unde se va face accesul;

-sud: proprietati private CF. NR. 335092,CF. NR. 337515, CF. NR. 299816;

-nord-est: proprietate privata, CF. NR. 314398;

-la nord-vest proprietate privata;

-est: proprietati private CF. NR. 305142,CF. NR. 337517, CF. NR. 337516;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o declivitate accentuata , pe directia nord sud de aproximativ 27 de metri iar arhitectura propusa se va integra in cadrul natural. Terenul este liber de constructii iar vegetatia pe teren este exclusiv joasa.

2.4. Circulaţia

Zona studiată este deservită în principal de strada Vanatorului. Doua dintre parcelele propuse au acces direct din strada Vanatorului, iar pentru celelalte doua parcele care nu au front la strada Vanatorului se propune o alee de acces la garajul subteran care va deservi cele doua parcele. Aleea de acces are o latime de 6 m si este semicarosabila si va deservi un numar aprox. de 8 masini.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este neparcelat, conform CF. NR.335436, suprafata teren 4577 m, are functiunea de curti constructii si este lipsit de constructii. În vecinătatea zonei studiate sunt edificate imobile de locuinte colective si loucuinte unifamiliale.

2.6. Echipare edilitara

Strada Vanatorului este complet utilata edilitar, astfel se vor face racordurile la retelele existente in zona de apa, canalizare, gaz si reteaua electrica aeriana.

2.7. Elemente de mediu

Terenul natural are o declivitate existenta de 27 de m pe directia nord-sud, astfel arhitectura propusa a imobilelor se va incadra in contextul existent. Vegetatia aflata pe teren este exclusiv joasa.

2.8. Optiuni ale populatiei.

Din acest punct de vedere trebuie precizata intentia administratiei publice de a focaliza eforturile investionale catre zonele cu potential de dezvoltare, de factura amplasamentului in studiu. Tinand cont de dezvoltarea pietei Imobiliare din Cluj-Napoca, , de functiunea predominant rezidentiala a zonei, precum si de perspectivele asupra orasului de care dispune zona studiata este greu de ignorat potentialul economic de care dispune aceasta investitie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul unui ansamblu mixt de locuințe colective cu dotari si locuinte familiale și cu un regim de înălțime redus pentru a valorifica potențialul zonei de a deveni un nucleu important în afara zonei centrale (prevăzut și în P.U.G.).

Doua dintre imobile vor fi dispuse cuplat, avand un regim de inaltime S+P+1+R, iar doua din imobile vor fi realizate in regim deschis, izolat, cu inatlimea de S+P+1+R. Functional zona va avea un caracter rezidential, va dispunde de zone verzi, arhitectura moderna si acoperisuri tip terasa.

Strada Vanatorului va prealua fluxul de trafic la nivelul dezvoltarii actuale, putand prelua si dezvoltari ulterioare.

Din punctul de vedere al echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

Prin proiect se propune construirea unui ansamblu rezidential de 4 locuinte semicolective , amenajari exterioare aferente, imprejmuire proprietatilor si racorduri si bransamente la utilitatile existente in zona.

3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

- UTR Liu – Zona este caracterizată de functiunea rezidentiala de densitate mica

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorita declivitatii accentuate a terenului, arhitectura propusa se va incadra contextului natura. Se va valorifica in propunere cadrul natural cat si perspectivele asupra orasului de care dispune terenul.

3.4. Modernizarea circulatiei

Strada Vanatorului este la strat de piatra sparta si are o ampriza variabila de cca. 4.70m . Se propune regularizarea profilului strazii Vanatorului la 9m latime (trotuare de 1.50 pe ambele parti si carosabil de 6m , respectiv 3 m pe fiecare sens). Pentru parcelele care nu au front la strada Vanatorului, se propune o alee semicarosabila de incinta de 6 m latime, cu acces la un garaj subteran care va deservi doua cele doua imobile semicolective care nu au front la strda Vanatorului.

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

În urma urbanizării se propune reglementarea în **UTR Liu** Zona este caracterizată de functiunea rezidentiala de densitate mica.

Va rezulta următorul Bilanţ teritorial prezentat comparativ cu situaţia existentă:

BILANT TERITORIAL	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
	TEREN IN UTR Liu	4 577	100%	0	0%
	TEREN IN UTR Liu_1	0	0%	1 070.8	23.40%
	TEREN IN UTR Liu_2	0	0%	2 520.2	55.06%
	TEREN IN UTR Liu_g	0	0%	952.40	20.81%
	TEREN rezervat pentru regularizarea profilului strazii Vanatorului	0	0%	33.60	0.73%
	TOTAL	4 577	100%	4 577	100%
	POT maxim admis pentru UTR Liu_1/Liu_2/Liu_g	35.00%			
	CUT maxim admis pentru UTR Liu_1/Liu_2/Liu_g	0.90			

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Terenul urmează să fie viabilizat prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă din strada Vanatorului.

Retele de apa

Pe str. Vanatorului exista in prezent o conducta publica de apa cu un diametru de 125 mm. Din aceasta conducta urmeaza a se alimenta cu apa noii consumatori instalati.

Retele de canalizare

Pe strada Vanatorului exista in prezent retea publica de canalizare cu Dn=300mm. Deoarece diametrul conductei de canalizare publica este suficient pentru deversarea tuturor apelor uzate menajere provenite de pe amplasament astfel ca apele uzate menajere provenite de la consumatorii se vor deversa la canalizarea publica.

Retele de energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face din linia electrica de 0.4kw de medie tensiune existenta pe strada Vanatorului.

Retele de gaze naturale

Pe str. Vanatorului exista in prezent o conducta publica de gaze naturale cu presiune redusa. Din aceasta conducta urmeaza a se alimenta noii consumatori instalati.

3.7. Protecţia mediului

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Funcțiuniile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatice, aerului și fonic, nenecesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% . Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate la distațele prevăzute de norme, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

4. CONCLUZII

Aprobarea acestui PUZ de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ar permite realizarea urmatoarelor interventii:

-posibilitatea realizarii unor locuinte semicolective de dimensiuni reduse, ce dispun de toate dotarile si echipamentele necesare, intr-un areal aflat la doar 2 km de centrul Muncipiului Cluj-Napoca- un raspuns la deficitul de locuinte existent in acest moment in Municipiu

-regularizarea profilului stradal pe str. Vanatorului

-realizarea infrastructurii tehnic-edilitare

RUR
Sorin S. SCRIPCARIU
arhitect

Întocmit, Arh. Sorin Scripcariu

Arh. stag. Madalina Cimpean

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIŢII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentaţiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcţională, condiţiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălţime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează priorităţile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice şi a rezolvării circulaţiei.

Zona studiata in urma procesului de urbanizare se va incadra in **A. U.T.R. Liu_1** - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban, cu front la strada Vanatorului, **B. U.T.R. Liu_2** - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban, fara front la strada Vanatorului, **C. Liu_g-** Garaj colectiv aferent locuinte cu regim redus de inaltime

Suprafaţa totala: 4 577 mp.

Prin P.U.Z.-ul de faţă se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 335436 în scopul construirii unui ansamblu de imobile semicolective cu maxim 2 unitati locative. Propunerea este în corelare cu prevederile P.U.G. Cluj-Napoca, terenul respectiv vecinatatile fiind incadrate conform P.U.G. in UTR Liu.

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul municipiului, în partea de nord-vest a cartierului Gruia. Accesul la parcela studiata se face din strada Vanatorului.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. stag. Mădălina Cîmpean

U.T.R. Liu_1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu front la strada Vanatorului

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

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

Anexe ale locuintelor semicolective, respectiv spatii de agrement, sport, hobby-uri, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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 condiţii:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Pentru activităţi de **alimentaţie publică** se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

a) să nu includă alimentaţie publică;

b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la strada Vanatorului;

b) lungimea frontului sa fie mai mare sau egală cu 10 m ;

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

d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cel putin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor amplasa la min.3 m fata de limitele laterale, cu exceptie pe latura vestica a parcelei nr. 1, adiacent aleei de acces , unde amplasarea se poate face in aliniament.

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei
Necesarul de parcaje:
Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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.
Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, 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 ocupanţilor 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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, strada Vanatorului beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deseurilor se poate face fie prin o platforma/ spatiu interior parcelei(eventual integrat in imprejmuite) sau prin punctul gospodaresc amplasat pe parcela incadrata in UTR Liu_g, accesibil din spatiul public..

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, unor posibile viitoare extinderi a clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

U.T.R. Liu_2 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, fara front la strada Vanatorului

SECŢIUNEA 1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).
Anexe ale locuintelor semicolective, respectiv spatii de agrement, sport, hobby-uri, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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 condiţii:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Pentru activităţi de **alimentaţie publică** se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

a) să nu includă alimentaţie publică;

b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă acces la parcela incadrata in UTR Liu_g;
b) adâncimea să fie mai mare lățimea;
c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 m;
Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in aliniament fata de limita cu UTR Liu_g.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor amplasa la min.3 m fata de limitele laterale de proprietate, cu exceptia laturei comune a parcelelor din UTR Liu_2, unde se poate construi pe limita de proprietate.
Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la parcela incadrata in UTR Liu_g. Prin excepţie se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va realiza in garajul colectiv aferent parcelei UTR Liu_g.
Necesarul de parcaje:
Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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.
Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbansm aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, 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 ocupanţilor 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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, strada Vanatorului beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deseurilor se poate face fie prin intermediul punctului gospodaresc amplasat pe parcela incadrata in UTR Liu_g, accesibil din spatiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre limita cu UTR Liu_g aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, unor posibile viitoare extinderi a clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

U.T.R. Liu_g Garaj subteran aferent locuinţe cu regim redus de înălţime

SECŢIUNEA 1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

3. UTILIZĂRI ADMISE

Garaje colective, dotari si spatii tehnice aferente locuinte cu regim de inaltime redus, individuale si semicolective cu maximum 2 unitati locative.

Unitate de cazare pentru administratie si servicii aferente locuintelor semicolective cu regim redus de inaltime.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiţia amplasării acestora exclusiv în spaţii destinate acestora prin proiectul iniţial la parterul clădirilor de locuinţe (blocuri cu parter comercial). Pentru cladiri independente cu alta destinatie decat cea de locuire (ex. centrala termica de cartier), se admite conversia functionala potrivit functiunilor tertiare enumerate mai sus.

Schimbarea funcţiunii se poate face doar în spaţiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul iniţial pe funcţiunile admise precizate, inclusiv în alimentaţie publică. Schimbarea de destinaţie se poate realiza în integralitate.

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiţii:

(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Prin excepţie, în apartamentele cu destinaţie locuinţă sunt admise activitati de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanţi , fara ca acest lucru sa implice o conversie functionala a apartamentelor, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcţiunea de locuire;

(b) suprafaţa utilp ocupată de aceaasta să nu depăşască 30 mp:

(c) să implice maxim 3 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la strada Vanatorului;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m ;

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

d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform zonei construibile, asa cum este ea reprezentatna in Plansa reglementari urbanistice-zonificare-A.03, anexa la documentatie.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage de la limitele laterale si posterioare de proprietate cu min. 6m, exceptie facand:

- limitele de proprietate care se invecineaza cu UTR Liu_2, unde se va construi pe limta de proprietate.
- Limita de proprietate care se invecineaza cu UTR Liu_1, unde se va retrage 4 m, astfel incat sa permita accesul auto la parcela din UTR Liu_2.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Latimea aleei semicarosabile de acces va fi de minimum 6m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbansm aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, 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 ocupanţilor 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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va amenaja un spatiu destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul poate fi deschis sau inchis prin imprejmuire.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, unor posibile viitoare extinderi a clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

FAZA DE PROIECTARE	:	P.U.Z.
LOCALIZAREA ZONEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. VANATORULUI NR. 39B, STR. RAHOVEI NR. 38-40
OBIECTIV	:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**
BENEFICIAR	:	SC VIDARA GROUP BUILDINGS SRL
PROIECTANT	:	S.C. SRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	457/2020
DATA	:	Noiembrie 2020

Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

Prin P.U.Z.-ul de faţă se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele C.F. nr. 335436, nr. Cad/ nr. Topo 335436, în scopul construirii unui ansamblu de patru imobile semicolective. Terenul studiat se afla in UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul Municipiului. Accesul in zona studiata se face prin intermediul strazii Vanatorului.

Evoluția Zonei

Zona studiata se afla cartierul Gruia, care se afla in nord-vestul Municipiului, la o distanta de cca 2 km de centrul orasului. Zona a fost practic neconstruita pana in anii '90, fiind formata predominant din gradini si livezi private aferente zonei de nord a strazii Vanatorului si putine constructii familiale aferente strazii Rahovei. Dupa anii '90 prin modificarea proprietatilor, zona a continuat sa se dezvolte anevoios (in special partea nordica) comparativ cu restul orasului, in mare parte datorita lipsei infrastructurii strazii Vanatorului, care nu era racordata la retele edilitare.

Din punct de vedere urbanistic, odata cu stabilirea primului PUG al Municipiului Cluj-Napoca in 2000, zona se afla in zona UTR V7- paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor. In 2006-2007 , odata cu boom-ul imobiliar prin intermediul elaborarii documentatilor de

urbanism (PUZ-uri), zona a devenit edificabila, iar in momentul elaborarii PUG Cluj Napoca din 2014, zona a fost reconsiderata si trecuta in UTR Liu, astfel a devenit edificabila. Tot in acest timp, s-a echipat strada Vanatorului din punct de vedere edilitar, prelungind retelele existente pana la intersectia cu strada Vanatorului.

Analiză urbanistică- mod de de integrare in zona

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „*Studiu geotehnic- elaborare proiect tehnic pentru demolare imobile existente, elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta semicolectiva, amenajari exterioare si spatii verzi, imprejmuire teren, racorduri si bransamante la utilitati, operatiuni notariale vanzare-cumparare*" elaborat de S.C. Geotehnic Consult S.R.L. în decembrie 2019, din documentația „*Realizarea duportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul studiat in localitatea Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 30-40,str. Vanatorului nr. 39B, jud. Cluj*" elaborat de ing. Craciunas Mircea în data de 24.11.2020.

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt locuinte unifamiliale si locuinte colective cu regim de redus de inaltime, zona avand un caracter predominant rezidential.

Din punct de vedere al tesutului urban, datorita particularitatilor geografice ale terenului, respectiv declivitatea accentuata, distanta dintre strada Vanatorului si strada Rahovei pe linie de cea mai mare panta fiind de 120-190 de metri, astfel rezultand multe parcele de teren foarte lungi sau parcele care nu au front la strada. Pentru parcelele edificate care nu au front la strada, problema accesibilitatii este rezolvata prin interemediul unei servituti de trecere de latime redusa prin parcela care are front la strada. Acest tip de rezolvare este un compromis din punct de vedere al coerentei tesutului urban.

Zona studiata este deservita doar de strada Vanatorului, iar pentru constructiile care nu au front la strada Vanatorului se va realiza o alee de acces de 6 m latime, care va asigura accesul auto si pietonal ale acestor imobile. Strada Vanatorului este la strat de piatra, si are un profil strada variabil de cca.5 m latime. Astfel se va dezmembra teren pentru regularizarea strazii Vantorului prin realizarea unui profil de 9m .

Din punct de vedere edilitar, in zona studiata exista retele de apa, canalizare, gaze naturale si electrice, care vor fi prelungite astfel incat sa deserveasca zona studiata in PUZ.

Funcțional zona isi va pastra caracterul rezidential predominant.

Rețeaua stradală existenta impreuna cu cea propusa asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua si dezvoltări ulterioare. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulaţie rutieră şi amenajări aferente prin dezmembrarea și ulterior trecerea în domeniul public al acestuia.

Analiză arhitecturală

Din punct de vredere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse perpendicular pe strada Vanatorului, respectiv strada Rahovei. Constructiile sunt retrase de la limita de proprietate min. 2m iar terenurile sunt imprejmuite. Arhitectura este de factură modernă si variata prin volume și culori diferite, evitându-se astfel, monotonia. Propunerea PUZ-ului incurajează valorificarea declivitatii terenului, propunând si locuințe dispuse in tip-cascadă si oferind posibilitatea de realizare a punctelor de perspectivă. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă. Acoperișurile sunt de tip terasă si sarpanta.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezinta un potential deosebit, fiind in procesul de urbanizare. Functiunea predominanta este cea rezidentiala, iar zona detine mltiple dotari de dotari de interes public: invatamant prescolar, scolar si superior, centre medicale si complexe comerciale, zone verzi de agrement si sport aflate pe o raza de pana la 1 km. Zona se afla in aproprierea parcului industrial Tetarom, care detine multiple sedii de birouri si servicii generand noi locuri de munca pe langa oportunitatile prezentate.

Cu toate acestea menționate, zona prezintă un potențial de dezvoltare pentru locuire, precum este figurat și în cadrul P.U.G.-ului actual.

Sinteză

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile semicolective cu un regim redus de inaltime. Rețeaua stradală existenta (str. Vanatorului) si propusa (alee acces) poate prelua dezvoltarea propusa iar din punct de vedere al dezvoltarii pe termen lung, se propune modificarea profilului neregulat al strazii Vanatorului intr-un profil de 9 m latime. Din punct de vedere a echiparii edilitare se vor extinde retelele existente , in corelarea cu dezvoltarea in perspectiva. Nu în ultimul rând, prin P.U.Z. se propune o dezvoltare durabilă a structurii urbane printr-o abordare arhitecturală coerentă.

Întocmit,
arh. Sorin Scripcariu

REGISTRUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
RIR
Sorin S. SCRIPCARIU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, autorizațiile de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele propuse, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, amenajarea aleei de acces semicarosabile si echiparea spatiului verde, pecum si amenajarea, echiparea edilitara si realizarea bransamentelor la rețelele edilitare propuse prin PUZ.

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- Suprafata de teren rezervata pentru regularizarea profilului strazii Vanatorului se va dezmemebra din parcela initiala, se va cadastra cu CF individual si se va inscrie in CF cu titlul de "drum".

*Doar dupa îndeplinirea etapelor anterioare se va putea depune documentația în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele cu front la Strada Vanatorului (Liu_1).

Propunerea proiectantului este realizarea tuturor imobilelelor intr-o singura etapa. Daca beneficiarul doreste realizarea etapizata a investitiei, aceasta se va astfel:

- Obtinerea autoritzatiilor de construire pentru imobilele cu front la strada Vanatorului (aferente Liu_1)

calea Moților 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

- Realizarea aleei de acces aferent UTR Liu_g , anterior emiterii autorizatiilor de constructie a imobilele aferente Liu_2
- Obtinerea autorizatiilor imobilelor aferente Liu_2, concomitent cu obtinerea autorizatiei pentru imobilul aferente Liu_g

Sef proiect: arh Sorin Scripcariu

Societatea Comercială SBA Scripcariu Birou Arhitectură S.R.L. Cluj-Napoca • România

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sorin S. SCRIPCARIU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA