

P.U.Z.

Pentru

PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

str. Vanatorului, nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

BEARZ DIANA SI ASOCIATII

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Aviz de Oportunitate

Avize si acorduri

Anunt ziar

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona

A02 – Situatia existenta - sc. 1/500

A03– Plan de incadrare in zona -2 - sc. 1/1000

A04 – Suprapunere PUG Cluj-Napoca - sc. 1/1000

A05 – Reglementari urbanistice - sc. 1/500

A06 – Reglementari edilitare - sc 1/500

A07 – Circulatia terenurilor - sc. 1/500

A08 – Propunere mobilare urbana - sc. 1/500

A09 – Detalii – str Vanatorului - sc. 1/250

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere:

<u>Denumire proiect:</u>	PUZ - pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
<u>Beneficiar:</u>	BEARZ DIANA SI ASOCIATII
<u>Proiectant de specialitate:</u> - urbanism -	S.C. DOR CONSULT S.R.L. Str. L. Blaga, bl. UU20/9, Satu-Mare
<u>Amplasament:</u>	str. Vanatorului, f.n.mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<u>Data:</u>	aug. 2020

Obiectul PUZ-ului :

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor pentru parcelarea si realizarea pe amplasament a 7 imobile de locuinte unifamiliale si familiale, si respectiv pentru regularizarea str. Vanatorului si str. Vantului.

Se propune o zona de locuinte - UTR-Liu*.

Se va reglementa circulatia in zona urbanizata si modul de construire pe parcele.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei:

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1123 din 25.03.2019, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Folosinta actuala a terenurilor : curti constructii.

Caracterul actual al zonei : terenuri cu destinatie agricole : pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului. Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri).

Caracterul propus : zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri- izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu, cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul se gaseste in municipiul Cluj-Napoca, intre strazile Vanatorului si vantului.

Suprafata studiata in PUZ cuprinde mai multe parcele , insumand o suprafata de **6177.00 mp** (6215 mp conform CF). O parte din parcele sunt deja construite cu

locuinte unifamiliale in regim de inaltime maxim D+P+2E in baza unor autorizatii anterioare si sunt inscrise in cartile funciare.

Terenurile libere vor fi reglementate prin prezentul regulament.

AMPLASAMENT- UTR – ULiu – parcelar existent

S_teren = 6177.00 mp (6215.00 mp conf. CF)

- nr. cad. 336447; CF nr. 336447
- S_teren = 1000.00 mp
- SC EVOPROM SERVICES SRL

- nr. cad. 12902/2, CF nr. 292584
- S_teren = 32 mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 3115/2, CF nr. 292579
- S_teren = 40 mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 12902/3, CF nr. 292587
- S_teren = 38 mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 321228, CF nr. 321228
- S_teren = 441mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 321229, CF nr.321229
- S_teren = 449 mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 301889 si CF nr.301889
- S_teren = 1215 mp
- BEARZ DIANA

- nr. cad. 10531; CF nr.294856
- S_teren = 500 mp
- DR. STOCKER GEB.MLADIN DORIAN HORST

- nr. cad. 292680, CF nr.292680
- S_teren = 925 mp
- SC 4C PROJECT CONSULTING SRL

- nr. top.4999/2, CF nr.292682
- S_teren = 33 mp
- SC 4C PROJECT CONSULTING SRL

- nr. top.4999/3, CF nr.292684

- S_teren = 42 mp
- SC 4C PROJECT CONSULTING SRL

- nr. cad. 265358, CF nr.265358
- S_teren = 500 mp
- Niculescu Mihai si Niculescu C.Cosmina

- nr. cad. 309328, CF nr.309328
- S_teren = 500 mp
- Pop Andrei si Pop Ana Irina

- nr. cad. 287335, CF nr 287335
- S_teren = 476 mp
- Chifor Ioan Gheorghe si Chifor Rodica
- Chifor Radu si Chifor Elvira Mihaela

- nr. cad.287334, CF nr.287334
- S_teren = 24 mp
- Chifor Ioan Gheorghe si Chifor Rodica

Din suprafata studiata de 6177 mp, parcelarul reglementat este de 3605.00 mp

- nr. cad. 336447
- S_teren = 1000.00 mp
- SC EVOPROM SERVICES SRL

- nr. cad. 321228
- S_teren = 441mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 321229
- S_teren = 449 mp
- SC STUDIUM GREEN SRL

- nr. cad. 301889
- S_teren = 1215 mp
- BEARZ DIANA

- nr. cad. 10531
- S_teren = 500 mp
- DR. STOCKER GEB.MLADIN DORIAN HORST

Zona studiata in PUZ reprezinta o parte a UTR- ului si este clar delimitata astfel :

- La nord- strada Vantului (si limita UTR)
- La sud- str. Vanatorului (si limita UTR)
- La est - limita UTR
- La vest - proprietati private

Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul are o declivitate accentuate pe directia nord-sud, intre cele 2 strazi, panta terenului fiind de circa 12-13 % . cu o portiune mai abrubta in partea sudica, la strada Vanatorului.

Momentan terenul liber, neconstruit, este acoperit de vegetatie joasa.

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri inierbate, unele libere de constructii altele deja edificate.

Circulatia :

Accesul la amplasament se face atat din strada Vatorului cat si din strada Vantului. Cele 2 strazi sunt publice, echipate edilitar , pietruite. Ampriza strazilor este variabila:

- Str . Vantului – ampriza de 5.00 m – 8.82 m
- Str. Vanatorului – ampriza de 6.21m – 11.72 m.

Ocuparea terenurilor si vecinatati:

Conform PUG CLuj- Napoca , terenul se situeaza in UTR-ULiu.

UTR - ULiu - Zonă de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Folosinta actuala a terenurilor este curti constructii (conf. extraselor de Carte Funciara).

Vecinatati:

Zona studiata in PUZ reprezinta o parte a UTR- ului si este clar delimitata astfel :

- La nord– strada Vantului (si limita UTR)
- La sud- str. Vanatorului (si limita UTR)
- La est – limita UTR
- La vest - proprietati private

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentata de constructii in regim de inaltime P – P+2: locuinte si anexele acestora cu o vechime de pana in 50 de ani, de calitate arhitecturala medie precum si locuinte noi .

Funciunea predominanta in zona este locuirea, cu putine functiuni complementare in imediata apropiere.

Echiparea edilitara:

Zona este complet echipata cu urmatoarele utilitati , care se regasesc si pe str. Vanatorului si Vantului.

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

Probleme de mediu:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare care au stat la baza realizarii PUZ sunt:

- Studio geo-tehnic
- PUG Cluj-Napoca

Fundamentarea pentru realizarea PUZ-ului il reprezinta PUG Cluj-Napoca, care prin unitatea teritoriala de referinta a stabilit directia generala de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea , organizare circulatiei majore, a modului de construire , etc.

PUZ-ul preia si detaliaza aceste prevederi generale ale PUG-ului.

S-a realizat o analiza a circulatiei, a accesibilitatii in zona si a fondului construit existent, pentru a vedea daca exista diferente , necorcondante, ale situatiei existente la momentul de fata si prevederile PUG-ului si modul in care acestea se pot implementa.

Zona studiata se afla in partea nord-vestica a municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona in curs de urbanizare si dezvoltare situate la intersectia celor 2 strazi: Vanatorului si Vantului. Traficul in zona este moderat, este determinat de rezidentii zonei si nu prezinta blocaje la orele de varf. In zona nu sunt obiective de utilitate publica sau alte functiuni care sa genereze trafic.

Fondul construit se dezvolta in general adiacent strazilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construire este de tip izolat si cuplat cu o densitate medie, caracteristic zonelor rezidentiale.

Caracterul de zona rezidentiala cu locuinte cu regim redus de inaltime, propusa prin PUG se regaseste in situatia actuala si se va pastra si in propunerea urbanistica.

Studiu geo-tehnic realizat pe amplasament (anexat documentatiei) , prezinta natura si caracteristicile terenului de fundare.

Disfunctionalitati ale zonei se refera la infrastructura incomplet dezvoltata: drumurile nu sunt modernizate, nu au latimea suficienta si sunt realizate deocamdata doar la nivel de strat de rezistenta.

Se poate concluziona ca zona studiata este adiacenta zonei rezidentiale existente, care dispune de infrastructura completa , si urbanizarea acesteia este fireasca si facila , venind ca o completare la fondul construit existent.

Prevederi ale studiului geo-tehnic:

Studiul geo-tehnic a fost realizat de catre SC Soil-Testing SRL. Au fost realizate 2 foraje in zona studiata:

- Terenuri cu categoria geo-tehnica 1
- Stratificatia terenului:
 - o Foraj 1 - -0.80 m – umpluturi
 - 0.80 m - -3.80 m – nisip prafos, cenusiu rosatic
 - 3.80 m - -6.00 m – argila nisipoasa, rosatica, plastic vartoasa
 - o Foraj 2 - -0.40 m – umpluturi
 - 0.40 m - -1.80 m – argila nisipoasa negricioasa
 - 1.80 m - -6.00 m – argila prafoasa nisipoasa, cenusiu galbuie, plastic vartoasa
- apa subterana nu a fost interceptata

- adancimea de inghet – 0.80-0.90 m – conf STAS 6054/77
- zona seismica: $A_g=0.10g$ si $T_c=0.7$ sec. Zona cu intensitate mica pe scara MSK
- adancimea de fundare – min 1.80 m de la cota terenului natural

Prevederi ale PUG Cluj-Napoca si reglementari existente:

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se afla in **UTR- Uliu**.

UTR – Uliu:

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

Caracterul actual:

- Terenuri cu destinatie agricole – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului.

Caracterul propus zonei:

- Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) , cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Utilizari admise:

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizari admise cu conditionari:

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuinte semicolective în cascada având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca în functionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu unele conditionari.

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Caracteristicile parcelelor:

- Vor avea font la strada
- lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuintele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuintele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuintele în cascada;
- adancimea va fi mai mare decât frontul la strada;
- suprafata va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuintele înșiruite, covor sau în cascada, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuintele izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 5.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Cladirile se vor dispune in interiorul parcelei pe o distanta de max 25 m fata de aliniament cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale
- Cladirile se vor retrage cu min. 6.00 m fata de limita posterioara, dau nu mai putin de h/2 din inaltime.
- Garajele se vor putea alipii de limitele laterale cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.80m. Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limita posterioara.

Circulatii si accese: pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m.

Stationarea autovehicolelor: doar in interiorul parcelelor.

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

Locuinte individuale (unifamiliale) înșuruite și covor, sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități: - conform *Anexei 2*

Parcarea se va face numai in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)..
 - Inaltimea maxima la cornisa/atic: 8.00 m
 - Inaltimea maxima la coama/atic: 12.00 m
- Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizare pe solul natural, vor ocupa min. 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.
 - POT max = 35.00%;
 - CUT max =0.90

Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul se afla pe versantul nordic al unei coline. Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilelor spre panorama orasului , situata in partea nordica.

Modernizarea circulatiei:

Se vor reglementa profilele strazilor Vantului si Vanatorului , astfel:

- **Str. Vantului – profil 9.00 m , conform PUG Cluj Napoca.** Largirea strazii se va face prin rezervarea unor terenuri partea Nordica cat si din partea sudica a acestuia. S-a tinut cont la stabilirea profilului prous de 9.00 m , de parcelele deja contituite cu imobile si imprejmui.
- **Str. Vanatorului – profil 9.00 m , conform PUG Cluj-Napoca.** Largirea strazii se propune mai mult in partea sudica din cauza topometriei terenului. In spre nord, drumul actual este marginit de un taluz de circa 3-4 m.

Strazile Vanatorului si Vantului vor fi reglementate la profil de 9.00 m cu dublu sens, cu latimea partii carosabile de 6.00 m (3.00 m / fiecare sens de circulatie) si trotuare cu latimea de 1.50 m pe fiecare parte a carosabilului. Pentru realizarea profilelor strazii, terenurile se vor dezmembra si se vor inscrie in cartea funciara cu destinatia de drum.

La stalibirea profileleor celor 2 drumuri, Vanatorului si Vantului , s-a tinut cont de studiile urbanistice realizate pana in momentul actual.

Largitea strazii Vanatorului s-a realizat in partea sudica, acolo unde topografia terenului permite acest lucru. In partea de nord, terenul prezinta o declivitate accentuata (evidentiata si in sectiunile transversale) , care ar face foarte dificila largirea strazii spre nord.

Pentru largirea strazilor Vanatotului si Vantului, sunt destinate terenuri in suprafata de 233 mp. O parte dintre aceste terenuri sunt deja cadastrate si inscise in cartea funciara cu destinatia de drum, si o parte, in suprafata de 76.00 mp urmeaza sa se dezmembreze din parcelele initiale si sa fie inscise in cartile funciare cu destinatia de drum .

Estimarea traficului generat de amplasament:

In urma parcelarii vor rezulta 7 loturi - UTR- Liu* :

- 5 loturi cu locuinte familiale (cu cate 2 unitati locative) pentru care se asigura 20 locuri de parcare (cate 2 locuri /unitate locativa)
- 2 loturi cu locuinte unifamiliale, pentru care se asigura 4 locuri de parcare. (cate 2 locuri /locuinta)

NUMAR TOTAL DE MASINI : 24

Zonificarea functionala:

Se propune o singura zona functionala:

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

Parcelarul reglementat va cuprinde 7 loturi cu suprafetele intre 432.00 mp si 654.00 mp.

Se propune , pe parcelele reglementate, realizarea a 5 locuinte familiale cu 2 unitati locative si 2 locuinte unifamiliale.

Utilizarile admise:

UTR – Liu* :

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

Caracteristicile parcelelor: UTR – Liu*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 11.40 m ;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3432 m;

Parcelarul propus va cuprinde 7 loturi construibile, cu dimensiunile intre 432.00 mp si 654 mp.

Retrageri fata de aliniment: UTR – Liu*

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m, conform plansei de "Reglementari Urbanistice", astfel:
 - Pe strada Vantului, retragerea de la aliniament va fi de min. 5.00 m
 - Pe strada Vanatorului, retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 m
- Garajele se vor retage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile se vor amplasa in zona construibila (marcata pe plasa de "Reglementari Urbanistice").
- Toate cladirile se vor amplasa in fasia adiacenta alinimentului cu latimea de 25.00 m (pentru loturile 4 si 5).

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale cu urmatoarele exceptii:
 - o pentru lotul 4 – retragere de min. 2.00 m fata de limita estica si min. 3.00 m fata de limita vistica
 - o pentru lotul 5 – retragere de min. 3.00 m fata de limita vistica si 0.00 m fata de limita estica. Amplasarea pe limita de proprietate estica se face pentru a acoperi calcanul cladirii existente pe pe parcela alaturata estica

- 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.

Retrageri fata de limita posterioara:

- Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea clădirii .
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

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

- Nu este cazul.

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

Regimul de înălțime: - UTR – Liu* .

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Spații verzi din cadrul parcelelor: UTR – Liu* :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Împrejmuiri : UTR – Liu* .

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

Staționarea autovehiculelor : UTR – Liu*

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU < 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU > 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Circulații și accese: UTR – Liu* .

Pe toate parcele se pot prevedea 2 accese carosabile cu latimea minima de 3.00 m și 2 accese pietonale .

Zonificare functionala:

S teren(conf. CF) = 6215.00 mp

	<u>EXISTENT</u>		<u>PROPUS</u>	
	MP	%	MP	%
UTR – ULiu	6177.00	100.00	-	-
UTR – Liu*	-	-	5944.00	96.23
Teren rezervat pentru largirea strazilor	-	-	233.00	3.77
TOTAL	6177.00	100.00	6177.00	100.00

Indici urbanistici propusi pe parcele:

UTR – Liu*

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

Dezvoltarea echiparii edilitare:

Imobilele se vor bransa la rețelele existente de pe str. Vanatorului și Vantului.

Pe strazile Vanatorului și Vantului exista urmatoarele rețele edilitare:

- Retea de apa potabila – Ø125 cm
- Retea de canalizare menajera – DN 30 PVC
- Retea de gaze naturale
- Retea de curent electric – Lea – 0.4 kW

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Protectia mediului:

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor :

- Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca

Recuperarea terenurilor degradate :

- Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

- Nu este cazul

Obiective de utilitate publica:

Nu sunt.

4. Concluzii :

Propunerea de dezvoltare urbana pe zona studiata se incadreaza in prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca si in caracterul rezidential al zonei.

5. Planul de investitii :

Etapile de implementare a prevederilor PUZ-ului vor fi urmatoarele :

- Etapa 1 - realizarea parcelarului , conform plansei de « Reglementari Urbanistice »
- Etapa 2 – obtinerea autorizatiilor de construire si realizarea constructiilor.

Investitia si documentatiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarilor .

Intocmit. arh.urb. Vass Csilla

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

1. Dispozitii generale :

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

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

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

Subzone:

Nu su-au realizat.

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

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile Vanatorului si Vantului vor fi reglementate la profil de 9.00 m cu dublu sens, cu latimea partii carosabile de 6.00 m (3.00 m / fiecare sens de circulatie) si trotuare cu latimea de 1.50 m pe fiecare parte a carosabilului. Pentru realizarea profilelor strazii, terenurile se vor dezmembra si se vor inscrie in cartea funciara cu destinatia de drum.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale din prezentul regulament.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

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

Utilizari admise :

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

Utilizari admise cu conditionari :

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Utilizari interzise :

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

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

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 11.40 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 432 mp
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice", astfel:
 - o Retragere de la aliniament str. Vanatorului – min. 3 m
 - o Retragere de la aliniament str. Vantului – min. 5 m
- Garajele se vor reține cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Pentru lotul 4 si lotul 5, cladirile se vor putea dispune doar in fasia adiacenta aliniamentului cu latimea de 25.00 m

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale cu urmatoarele exceptii:
 - o pentru lotul 4 – retragere de min. 2.00 m fata de limita estica si min. 3.00 m fata de limita vestica
 - o pentru lotul 5 – retragere de min. 3.00 m fata de limita vestica si 0.00 m fata de limita estica. Amplasarea pe limita de proprietate estica se face pentru a acoperi calcanul cladirii existente pe pe parcela alaturata estica.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea **2 accese pietonale și 2 accese carosabile** pentru locuințele semicolective de tip cuplat.

Accesul carosabil va avea lățimea maximă de 3.00 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, astfel:

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

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

mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P –parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri 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 lăsată fâltuită 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 împrejmuirii 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.

Condiții de echipare edilitara :

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

Spații libere și plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass