

FIȘA 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



LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. stag. Mădălina Cîmpean



Handwritten signature in blue ink.



BORDEROU GENERAL

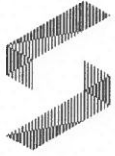
PIESE SCRISE

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

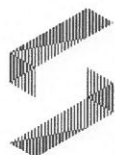
II. PARTEA 2

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



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
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	A06
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:500	A07
ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:1000	A08



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

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 față 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 își propune rezolvarea următoarelor obiective:

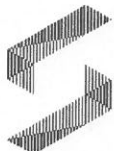
1. respectarea funcțiilor propuse prin PUG

(UTR Liu – Zona este caracterizată de funcțiunea 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 și a categoriilor de intervenții necesare;

3. stabilirea alinierii construcțiilor;

4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea



terenului;

5.operatiuni notariale de dezmembrare si comasare.

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și 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

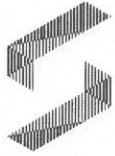
Zona studiata se afla cartierul Gruia, care se afla in nord-vestul Municipiului, la o distanta de cca 2 km de centrul orasului. Zona a fost practic neconstruita pana in anii '90, fiind formata predominant din gradini si livezi private aferente zonei de nord a strazii Vanatorului si putine constructii 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 suprafață de **4577 m²** 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. Circulația

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 locuinte 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 retea electrica aeriana.

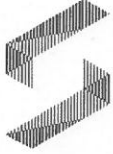
2.7. Elemente de mediu

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 studiată 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 și locuințe 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, având un regim de înălțime S+P+1+R, iar două din imobile vor fi realizate în regim deschis, izolat, cu înălțimea de S+P+1+R. Funcțional zona va avea un caracter rezidențial, va dispune de zone verzi, arhitectura modernă și acoperisuri tip terasă.

Strada Vanatorului va prelua fluxul de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltări 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 rezidențial de 4 locuințe semicolective, amenajări exterioare aferente, împrejmuire proprietăților și racorduri și bransamente la utilitățile existente în zona.

3.2. Prevederi P.U.G.

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

- UTR Liu – Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită declivității accentuate a terenului, arhitectura propusă se va încadra în contextul naturii. Se va valorifica în propunere cadrul natural cât și perspectivele asupra orașului de care dispune terenul.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Vanatorului este la strat de piatră spartă și are o ampriza variabilă de cca. 4.70m. Se propune regularizarea profilului străzii Vanatorului la 9m lățime (trotuare de 1.50m pe ambele părți și carosabil de 6m, respectiv 3m pe fiecare sens). Pentru parcelele care nu au front la strada Vanatorului, se propune o alee semicarosabilă de înălțimea de 6m lățime, cu acces la un garaj subteran care va deservi cele două imobile semicolective care nu au front la strada Vanatorului.

3.5. Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În urma urbanizării se propune reglementarea în **UTR Liu**. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația 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%
	Calcul teren verde amenajat pe sol natural (calculat pe parcelele propuse destinate locuirii)	3 591	100%	1 436.40	40%
	Locuri de parcare propuse (conform anexei 2 la PUG Cluj-Napoca)	min. 16			
	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. Protecția mediului

Funcțiunile 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 freatică, aerului și fonic, neneccesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% . Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate la distanțele 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 Municipiului Cluj-Napoca- un raspuns la deficitul de locuinte existent in acest moment in Municipiu
- regularizarea profilului stradal pe str. Vanatorului
- realizarea infrastructurii tehnic-edilitare

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu



Arh. stag. Madalina Cimpean

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **A. U.T.R. Liu 1** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, cu front la strada Vanatorului, **B. U.T.R. Liu 2** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, fara front la strada Vanatorului, **C. Liu g-** Garaj colectiv aferent locuinte cu regim redus de inaltime

Suprafața totală: 4 577 mp.

Prin P.U.Z.-ul de față 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 încadrate 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 studiată se face din strada Vanatorului.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. stag. Mădălina Cîmpean



Handwritten signature in blue ink.

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unități locative suprapuse sau alipite).

Anexe ale locuințelor semicolective, respectiv spații de agrement, sport, hobby-uri, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) 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

Instituții 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- 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) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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

Clădirile 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.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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:

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. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, strada Vanatorului 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). Colectarea deșeurilor se poate face fie prin o platforma/ spațiu interior parcelei(eventual integrat în împrejmuire) sau prin punctul gospodăresc amplasat pe parcela încadrată în UTR Liu_g, accesibil din spațiul public..

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Această reglementare se va aplica și 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 înțeles urbanistic.

U.T.R. Liu_2

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, fara front la strada Vanatorului

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexe acestora: garaje, filigorii, imprejmui, 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

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

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

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) 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

Instituții 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă acces la parcela încadrată în UTR Liu_g;
- b) adâncimea să fie mai mare decât lățimea;
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa în aliniament față de limita cu UTR Liu_g.

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

Cladirile se vor amplasa la min.3 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția laturei comune a parcelelor din UTR Liu_2, unde se poate construi pe limita de proprietate.

Cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la parcela încadrată în UTR Liu_g. Prin excepție se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în garajul colectiv aferent parcelei UTR Liu_g. Necesarul de parcaje:

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

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

Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deșeurilor se poate face fie prin intermediul punctului gospodăresc amplasat pe parcela încadrată în UTR Liu_g, accesibil din spațiul public.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Această reglementare se va aplica și 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 înțeleles urbanistic.

U.T.R. Liu_g

Garaj subteran aferent locuințe cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (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 funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

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

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații. 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.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activitati de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fara ca acest lucru sa implice o conversie functionala a apartamentelor, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de aceeașă să nu depășească 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 desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- 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) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 limita 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor 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 și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va amenaja un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul poate fi deschis sau închis prin împrejurimi.

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și 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 înțele urbanistic.



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 și echiparea spațiului verde, precum și amenajarea, echiparea edilitară și 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
- Suprafața de teren rezervată pentru regularizarea profilului strazii Vanatorului se va dezmembra din parcela inițială, se va cadastra cu CF individual și se va înscrie în CF cu titlul de "drum".

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

Propunerea proiectantului este realizarea tuturor imobilelor într-o singură etapă. Dacă beneficiarul dorește realizarea etapizată a investiției, aceasta se va astfel:

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru imobilele cu front la strada Vanatorului (aferente Liu_1)



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 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 aleii de acces aferent UTR Liu_g , anterior emiterii autorizațiilor de construcție a imobilele aferente Liu_2
- Obținerea autorizațiilor imobilelor aferente Liu_2, concomitent cu obținerea autorizației pentru imobilul aferente Liu_g



Sef proiect: arh Sorin Scripcariu

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 față 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 în UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca.

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

Evoluția Zonei

Zona studiată se afla în cartierul Gruia, care se află în nord-vestul Municipiului, la o distanță de cca 2 km de centrul orașului. Zona a fost practic neconstruită până în anii '90, fiind formată predominant din grădini și livezi private aferente zonei de nord a străzii Vanatorului și puține construcții familiale aferente străzii Rahovei. După anii '90 prin modificarea proprietăților, zona a continuat să se dezvolte anevoios (în special partea nordică) comparativ cu restul orașului, în mare parte datorită lipsei infrastructurii străzii Vanatorului, care nu era racordată la rețele edilitare.

Din punct de vedere urbanistic, odată cu stabilirea primului PUG al Municipiului Cluj-Napoca în 2000, zona se află în zona UTR V7- păduri și plantații forestiere de protecție a versanților. În 2006-2007, odată cu boom-ul imobiliar prin intermediul elaborării documentațiilor 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 interemediuul 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 coerenței 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 Vanatorului 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 existentă împreună cu cea propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua și dezvoltări ulterioare. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulație rutieră și amenajări aferente prin dezmembrarea și ulterior trecerea în domeniul public al acestuia.

Analiză arhitecturală

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

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, fiind în procesul de urbanizare. Funcțiunea predominantă este cea rezidențială, iar zona deține multiple dotări de interes public: învățământ prescolar, școlar și superior, centre medicale și complexe comerciale, zone verzi de agrement și sport aflate pe o rază de până la 1 km. Zona se află în apropierea parcului industrial Tetarom, care deține multiple sedii de birouri și servicii generând noi locuri de muncă pe lângă oportunitățile 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 înălțime. Rețeaua stradală existentă (str. Vanatorului) și propusă (alee acces) poate prelua dezvoltarea propusă iar din punct de vedere al dezvoltării pe termen lung, se propune modificarea profilului neregulat al străzii Vanatorului într-un profil de 9 m lățime. Din punct de vedere al echipării edilitare se vor extinde rețelele existente, în corelație cu dezvoltarea în perspectivă. Nu în ultimul rând, prin P.U.Z. se propune o dezvoltare durabilă a structurii urbane printr-o abordare arhitecturală coerentă.



