

REGULAMENTUL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE **conf. Aviz de Oportunitate nr. 407 /11.05.2018**

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, zona LOMB

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism din Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Cluj – Napoca.

Amplasament lucrare: Str Lombului, f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiari: ANDREICUT IOAN si altii

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Proiect nr. : 29/2020

Data elaborarii: martie 2020

Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta reglementata, respectiv UTR = **S_Is*** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, **S_Va** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și **Liu***- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism nr. 1639 din 03.04.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si a avizului de Oportunitate nr. 291/14.10.2020.

Amplasamentul studiat, conform avizului de oportunitate nr. 291/14.10.2020, este zona delimitată de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate in PUZ ca elemente existente.

Prin prezentul PUZ se reglementeaza dezvoltarea urbanistica a subzonelor **S_Is*** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, **S_Va** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și **Liu***- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, pe parcelele private ale beneficiarilor, respectiv numerele cadastrale : 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 335812.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta **S_Is***, **S_Va**, **Liu***, pentru suprafata de 55093 mp, respectiv parcelele cu numerele cadastrale 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 338512 .

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter de culte, cultural, social, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip administrativ, învățământ și cercetare, religios, de asistența socială etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

Subzone:

S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Parcellele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Strada Lombului și strada Gheorghe Sion, dintre care strada Lombului e grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat.

Parcellele reglementate prin prezenta documentatie sunt accesibile de pe strada Lombului, strada Gheorghe Sion si o cale de acces care delimitează zona reglementată la sud. Parcellele din interiorul zonei reglementate vor fi accesibile prin străzile nou propuse.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Lmobilierului si strada Gheorghe Sion conform avizelor obtinute de la administratorul acestora si sunt prezentate pe plansa de Retele Edilitare din cadrul prezentei documentatii. Retelele edilitare care in prezent nu ajung pana la parcelele reglementate prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor propuse.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară propusă prin prezentul PUZ, parcele cu front la stradă de minim 15 m, cu adâncimea mai mare decât lățimea și cu suprafața minimă de 700 de mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile dispuse în regim deschis, retragerea de la aliniament va fi de minim 10.00 m față de strada Lombului și de minim 5.00 m față de străzile interioare propuse prin P.U.Z.-ul prezent.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

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

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate. .

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona studiată este deservită de strada Lombului, strada grevata de servitute de utilitate publica, conform PUG Cluj-Napoca aprobat. La limita nordică a zonei reglementate este strada Gheorghe Sion. Parcelele care nu au acces din aceste străzi existente, vor avea acces din străzile nou propuse prin PUZ, străzi cu profile care respectă condițiile din PUG Cluj-Napoca în vigoare, respectiv anexa 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Se va asigura latimea minima de 3.80 m si inaltime libera de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor in caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

A. Funcțiunile de cult:

Biserici:

– 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială.

Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

Alte funcțiuni de cult:

– numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare

B. Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

– 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public

– 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

C. Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

– 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

D. Funcțiuni de învățământ și cercetare

Invățământ preuniversitar:

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 – 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Invățământ superior:

– 1 loc de parcare la 40 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 20 mp AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

– 1 loc de parcare la 80 mp SU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 80 mp AU

Cămine studențești:

– se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU

E. Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp AU

F. Funcțiuni de locuire : locuință de serviciu

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, alineatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Se admit lucarne și ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentație va fi de

$$\text{P.O.T. Maxim} = 35 \%$$

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 înțeleles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de
C.U.T. 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).

Liu* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA 1. 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 14 – 29 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 400 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

--

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 600mp și respectă condiționările de mai jos.

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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;

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

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 m pentru locuințe individuale și mai mare sau egală cu 600 de mp pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative;

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

Se va respecta o retragere minimă de 5.00 m față de frontul la străzile propuse.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 14 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

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

b) 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.

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Pe o parcelă cu suprafața sub 600 mp (respectiv parcelă pentru locuință unifamilială) se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m și poate fi realizat pe oricare din cele 2 laterale.

Pe o parcelă cu suprafața mai mare de 600 mp (respectiv parcelă pentru locuințe semicolective cu 2 unități locative și doar în cazul de locuințe semicolective) se admit 2 acces auto diferite, cu lățimea între 3 -6 m. Pentru parcele de colț se admit 2 accese auto din 2 străzi diferite.

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.

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

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

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 – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

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 acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 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 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.

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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), 30- 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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).

S_Va- SUBZONA DE SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice situate în zone cu alt caracter, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Parcellele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Lombului și Gheorghe Sion, din care strada Lombului este grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat.

Rețelele edilitare sunt existente pe strada Lombului și strada Gheorghe Sion, conform avizelor obținute de la administratorul acestora și sunt prezentate pe planșa de Rețele Edilitare din cadrul prezentei documentații. Rețelele edilitare care în prezent nu ajung până la parcelele reglementate prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor propuse.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) grupuri sanitare

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală propusă prin prezentul P.U.Z.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru grupurile sanitare se va respecta o retragere de la aliniament de minim 5.00 m.

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

Pentru grupurile sanitare, lateral se va respecta o retragere de 3.00 m, iar posterior o retragere de 3.00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona studiată este deservită de strada Lombului, strada grevată de servitute de utilitate publică, conform PUG Cluj-Napoca aprobat și de strada Gheorghe Sion pe latura nordică a zonei reglementate. În interiorul zonei reglementate s-au propus străzi cu profile corespunzătoare anexei 2 la regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat.

Accesul auto, pe parcelele reglementate, va avea lățimea minimă de 3.80 m și înălțime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea și parcarea autovehiculelor pe teritoriul spațiilor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată e echipată edilitar partial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

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

Eliminarea arborilor maturi 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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

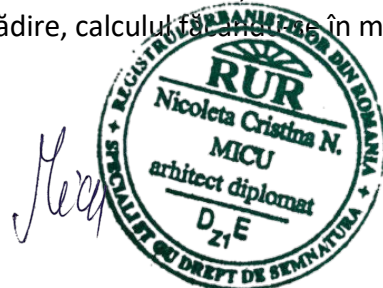
P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.



Intocmit: arh. urb. Nicoleta Micu

MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**
Str Lombului, f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: ANDREICUT IOAN si altii

Proiectant: SC. ARHIDOM SRL

Proiect nr. : 29/2020

Data elaborării: martie -octombrie 2020

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, constă în reglementarea zonei studiate prin documentație în o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Amplasamentul studiat, conform avizului de oportunitate nr. 291/14.10.2020, este zona delimitată de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ ca elemente existente.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse
 - organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
 - circulația judiciară a terenurilor.

Conform temei de proiectare stabilite împreună cu beneficiarul, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască un ansamblu rezidențial care să conțină locuințe familiale, zonă de instituții și servicii și spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, conectate prin trasee pietonale .

Amplasamentul studiat este zona delimitată de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Terenul cu suprafața de 55092 mp din acte și suprafața de 55053 mp măsurată conform extraselor CF care face obiectul acestei documentații este compus din 21 de parcele, toate proprietăți private, conform extraselor CF anexate.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 1639/03.04.2020, anexat prezentei documentații, beneficiarului mai sus menționat i se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de construirea investiției dorite. În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de 55092 mp din acte și suprafața de 55053 mp măsurată conform extraselor CF, în vederea stabilirii condițiilor de construire pentru UTR Liu*, UTR Is și UTR Va.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 407/11.05.2018, prelungit cu avizul de oportunitate nr. 291/14.10.2020 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi urbanizat pe care urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe familiale, este zona delimitată

de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. Unitatea teritorială de referință care se urbanizează prin documentația de față este ULiu, cu schimbarea acesteia în Liu*, Is și Va.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 4267/04.09.2017 și certificatul de urbanism nr. 1639/03.04.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate – conform Legii nr. 242/2009.

- Avizul de oportunitate nr. 407/11.05.2018 și nr. 1639/03.04.2020
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții cu destinație de terenuri arabile situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă. (Locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – sau semicolective cu două unități locative).

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în nordul localității Cluj-Napoca, pe partea estică a străzii Lombului, zonă ușor accesibilă din străzile Corneliu Coposu, Partizanilor. Terenul cu suprafața de 55092 mp din acte conform extraselor de Carte funciară, care face obiectul acestei documentații este compus din 21 parcele, toate proprietăți private, conform extraselor CF anexate.

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – sau semicolective cu două unități locative).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima – este plăcută, de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimt și influențe atlantice de la vest. Temperatura medie anuală din aer este de +8.2 grade C. Media precipitațiilor anuale atinge 663mm. Adâncimea de îngheț este de 0,80 ÷ 0,90m.

2.4. Circulația rutieră

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Lombului, alimentată din strada Partizanilor și strada Corneliu Coposu. Strada Lombului care este reglementată conform P.U.G Cluj-Napoca la un profil transversal tip IIIB de 18m și care delimitează la vest terenul studiat prin documentația de față.

În prezent strada Lombului are un profil transversal cu lățime variabilă de 6 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, fără trotuare amenajate, căi de circulație pentru bicicliști sau rigole betonate pentru colectarea apelor pluviale.

Strada Gh. Sion, care mărginește zona propusă pentru reglementare înspre nord, a fost studiată prin mai multe documentații urbanistice de tip PUD, cea mai recentă documentație fiind aprobată prin HCL nr. 5/10.01.2020 prin care profilul străzii Gh. Sion este stabilit la lățimea de 10.00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele de teren care reprezintă zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare sunt libere de construcții. În zona învecinată există construcții existente, cu destinația de locuințe familiale.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apa

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Lombului.

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă există o rețea de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. În prezent în zonă există o rețea de alimentare cu gaz.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Lombului.

2.7. Probleme de mediu

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe familiale și amenajări de spații pentru servicii și spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Apele menajere vor fi colectate prin rețeaua stradală de canalizare.

2.8. Optiuni ale populatiei

Intentia de elaborare PUZ a fost comunicata tuturor persoanelor proprietari ai terenurilor din zona reglementata si s-a obtinut acordul acestora.

Etapă de față este pentru consultare în comisia tehnică, urmând să se parcurgă și procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;
- Consultarea populației.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este amplasată în U.T.R ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), unde este necesară realizarea unei proceduri de urbanizare, în concordanță cu etapizarea stabilită prin Avizul de Oportunitate cu nr 291/14.10.2020. Prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează subzona Is (zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente) si Va (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat).

U.T.R Uliu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)

1. Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - pe parcelele cu suprafață minimă de 800mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu 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;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. In cazul

locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații inierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

3.4. Modernizarea circulației

• Circulația stradală

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Lombului la o ampriză de 18m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste pentru biciclete și trotuare, conform profilului tip III B din anexa 6 aferentă regulamentului local de urbanism în vigoare.

Conform documentațiilor aprobate în zona pentru strada Gheorghe Sion se va dezmembra în vederea întregirii profilului de 10 m, cu 2 sensuri de circulație cu o bandă pe sens și trotuare de o parte și alta.

În zona reglementată se propun patru străzi noi, denumite generic de la A la D, cu următoarele profile

- pentru strada A care marginește zona reglementată spre sud și traversează pe verticală întreaga zonă reglementată cu profilul tip III H -12 m lățime

- pentru străzile B și C, paralele cu strada Gheorghe Sion se propune profilul de tip IV 2 – 9m lățime, cu sens unic, formandu-se între aceste străzi, B și C și strada Lombului, strada A, o bucla cu sens unic pentru deservirea parcelelor din partea nordică a zonei reglementate
- strada D, tip IV 2 cu profil de 9.00 m lățime, care deservește parcelele din partea sudică a zonei reglementate, se propune o zona T de întoarcere, fiind o stradă infundată

- Parcaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- Locuințe semicolective (familiale)

(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 aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

- Circulații pietonale

Se prevad trotuare și accese pietonale amenajate în incinta, separat față de aleile de circulație auto.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

- Zona studiată are o suprafață de 55092 mp din acte și 55053 mp măsurată din acte, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar.

BILANȚ TERITORIAL- ZONA REGLEMENTATA					
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
UTR Uliu		55092	100	0	0
UTR Liu		0	0	41383.25	75.12
UTR Is		0	0	2505.87	4.55
UTR Va		0	0	1402.26	2.55
drumuri	trama stradala majora (str. Lomb)	0	0	1622.63	2.95
	drumuri interioare propuse	0	0	8177.99	14.84
total suprafata din PUZ		55092	100	55092	100
total suprafata din PUZ		55092	100	55092	100
10 % din suprafata totala				5530.76	10.04
	trama stradala majora			1622.63	2.95
	spatii verzi și spatii de servicii			3908.13	7.09

TABEL PARCELE ZONA REGLEMENTATA
SITUATIA EXISTENTA

numarotare parcela	numar CF actual	nr. cadastral	suprafata teren din acte conform CF	suprafata teren masurata conform CF	nume proprietar
1	281034	281034	1100	1100	Andreicut Ioan-Nicolae si sotia Andreicut Lucia
2	281035	281035	550	550	Rosca Andreea -Tatiana si sotul Rosca Daniel-Ionel
3	281036	281036	550	550	Ari Dent srl
4	274338	274338	2200	2200	Zrbo Viorel si sotia Zrbo Ecaterina
5	291100	18304	1661	1661	Utiu Zorica-Atina
6	291099	291099	1662	1662	Poka Monica-Luminita
7	301696	301696	489	450	Vaida Alin si sotia Vaida Alexandrina
8	parcele din zona reglementata cu constructii existente sau cu posibilitate de aplicare a art. 32				
9					
10					
11	263510	263510	8190	8190	Sigarteu Ciprian Remus si Sigarteu Alina
12	338203	338203	3326	3326	Purcel Nossza Victor
13	287492	287492	8563	8563	Bagameri Elisabeta, Rusz Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi
14	254950	254950	3400	3400	Mocan Olivia, Mocan Mariana si Mocan Marcel-Danut
15	295318	295318	2864	2864	Dreve Ioan
16	286095	286095	8596	8596	Habbit Art srl
17	313204	313204	4296	4296	Ilies Eleonora-Domnica
18	305483	305483	5632	5632	Sabau Vasile si Sabau Elena
19	338204	338204	974	974	Rus Andrei-Bogdan si Rus Ionela-Ancuta
19	338512	338512	499	499	Rus Andrei-Bogdan si Rus Ionela-Ancuta
20	321806	321806	540	540	Turei Ioan si sotia Turei Lenuta, Cionca Cornel si Cionca Viorica
suprafata totala existenta			55092	55053	

SITUATIA PROPUSA PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL

num er ot a re p a r c e l a	numar CF actual	nr. cadastral	suprafata teren din acte conform CF	suprafata teren masurata conform CF	suprafata totala dupa scaderea procentual a de 25%	parcele noi rezultate	
1	281034	281034	1100	1100	825	1.1	412.01
						1.2	412.01
						824.02	
2	281035	281035	550	550	412.5	2.1	412.5
						412.5	
3	281036	281036	550	550	412.5	3.1	412.5
						412.5	
4	274338	274338	2200	2200	1650	4.1	824.01
						4.2	824.01
						1648.02	
5	291100	18304	1661	1661	1245.75	5.1	700.63
						5.2	545.06
						1245.69	
6	291099	291099	1662	1662	1246.5	6.1	621.39
						6.2	625.87
						1247.26	
7	301696	301696	489	450	366.75	7.1	403.65
						403.65	
8	parcele din zona reglementata cu constructii existente sau cu posibilitate de aplicare a art. 32						
9							
10							
11	263510	263510	8190	8190	6142.5	11.1	1006.47
						11.1'	527.61
						11.2	860.01
						11.3	702.03
						11.4	701.81
						11.5	709.95
						11.6	715.44
						11.7	474.72
						11.8	472.13
						6170.17	
12	338203	338203	3326	3326	2494.5	12.1	700
						12.2	700
						12.3	542.92
						12.4	550.42
						2493.34	
13	287492	287492	8563	8563	6422.25	13.1	452.45
						13.2	513.35
						13.3	513.2
						13.4	671.73
						13.5	759.94
						13.6	469.34
						13.7	469.06
						13.8	512.87
						13.9	512.86
						13.10.	505.07
						13.11	521.05
						13.12	521.04
						6421.96	
14	254950	254950	3400	3400	2550	14.1	490.62
						14.2	656
						14.3	700.6
						14.4	703.71
						2550.93	

15	295318	295318	2864	2864	2148	15.1	428.5
						15.2	428.5
						15.3	428.57
						15.4	428.5
						15.5	433.12
							2147.19
16	286095	286095	8596	8596	6447		
17	313204	313204	4296	4296	3222		
			12892	12892	9669		
						16.1	700
						16.2	715.52
						16.3	715.18
						16.4	676.57
						16.5	635.4
						16.6	658.21
						16.7	658.84
						16.8	604.68
						16.9	600
						16.10.	600
						16.11	600
						16.12	600
						16.13	600
						16.14	600
						16.15	704.6
							9669
18	305483	305483	5632	5632	4224	18.1	712.24
						18.2	700.48
						18.3	700.28
						18.4	705.94
						18.5	700.75
						18.6	704.31
							4224
19	338204	338204	974	974	730.5		
19	338512	338512	499	499	374.25		
			1473	1473	1104.75	19.1	703.64
						19.2	404.34
							1107.98
20	321806	321806	540	540	405	20.1	405.04
							405.04
BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA						%	MP
Suprafata totala teren conform C.F.							55092
Suprafata totala teren masurata conform C.F.							55053
Suprafata zona Liu* (dupa scaderea procentuala de 25%)							41319
Suprafata zona Liu* rezultata din noile parcele propuse						75.1166	41383.25
Suprafata propusa care se va rezerva pentru spatii verzi, spatii servicii si trama stradala majora 10.13%						10.0391	5530.76
suprafata Va propus						1402.26	
suprafata Is propus						2505.87	
suprafata de teren gravata de servitute de utilitate publica – la strada Lombului						1622.63	
Suprafata de teren care se va dezmembra cu titlul de drum – drumuri interioare propuse, dezmembrare pentru strada Gh Sion si dezmembrare pentru strada E propusa						14.8442	8177.99

U.T.R Liu* (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)

1. Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – pe parcelele su suprafață de minim 600mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

Se admite amplasarea de garaje în următoarele condiții

- pentru locuințe individuale – garaj amplasat pe oricare dintre limitele laterale de proprietate cu condiția ca spre cealaltă limită de proprietate să se păstreze retragerea minimă de 3.00 m, iar înălțimea garajului să nu depășească cota de 2.80m
- pentru locuințe semicolective cu 2 unități locative – câte un garaj pe limita de proprietate aferent fiecărei unități locative, iar înălțimea garajului să nu depășească cota de 2.80m
- în plus, pentru parcelele de colț, se admit două accese auto -câte unul din fiecare stradă la care parcela de colț are front.

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu 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;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. In cazul

locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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

4. Indicatori urbanistici propusi

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

U.T.R Is* (Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente)

1. Utilizări admise: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială, de cult, servicii de proximitate (cabinet medical, birou avocat, birou contabil, salon infrumusetare, etc.)

2. Utilizări admise cu condiționări:

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

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

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

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

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

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

3. Utilizări interzise:

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații/ utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Indicatori urbanistici propusi

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 60% (75% pentru parcelele de colț)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 2.2 (2.8 pentru parcelele de colț)

U.T.R. Va* - Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

1. Utilizări admise

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. Utilizări admise cu condiționări

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

3. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Indicatori urbanistici propusi

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apa

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Lombului și pe strada Busuiocului.

3.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă există rețea de canalizare care se va prelungi pentru parcelele prevăzute în documentația de față.

3.6.3. - Alimentarea cu căldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaz, dar aceasta se va extinde de la rețeaua cea mai apropiată.

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Lombului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Dată fiind litologia materialului deluvial, în caz de lucrări ample pe amplasament, sunt recomandate lucrări de sistematizare și drenare a apelor subterane. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - În prezent în zonă există o rețea de canalizare care se va prelungi.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcela, conform Regulamentului General de Urbanism. Se vor planta arbori și arbuști, în special în U.T.R. Va* (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), unde se vor amenaja spații verzi de loisir.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Lombului la o ampriză de 18m, și va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste de biciclete și trotuare conform profil tip III B din anexa 6 la regulamentul local de urbanism în vigoare.

De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează subzona Is și subzona verde Va* (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), care se va planta cu arbori și arbuști și unde se vor amenaja spații de loisir.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Prin avizul de oportunitate nr. 291/14.10.2020 se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Nicoleta Micu

