

MEMORIU TEHNIC

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

-Elaborare PUZ pentru parcelare si construire ansamblu locuinte unifamiliale si semicolective (S)+P+1+M(R)

Cluj-Napoca, str. Povarnisului, f.nr.

-Proiect nr.01/2017

-Beneficiari:ADRIAN IANCU

TALPOS ADRIAN IOAN ALEXANDRU

RAITA GHEORGHE-DANIEL

ROSIAN DARIUS-IOAN

HOSU VASILE-ALEXANDRU

ZAHARIA MARIUS CLAUDIU

ZAHARIA MONICA-AURELIA

CHELARU ERZSEBET-HAJNAL

TOSA FERENCZ-RUDOLF

ELEKES JANOS -GYORGY

-Amplasament: Cluj-Napoca, str. Povarnisului, f.nr.

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare:P.U.Z.

-Data elaborarii:februarie 2020

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.Z. pe terenul in suprafata de 14926mp situat intre strada Povarnisului la vest si strada Vasile Carlova la est conform certificatului de urbanism nr. 4649/05.11.2018

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede formarea unor parcele individuale destinate construirii de locuinte unifamiliale si semicolective cu doua unitati locative.

Locurile de parcare necesare functiunii propuse se vor asigura partial in garajele incluse in corpurile principale ale cladirilor propuse , partial pe locurile de parcare amenajate in incinta.

Urbanizarea este prima etapa dintr-un proces care are ca scop final realizarea locuintelor semicolective cu doua unitati locative si locuintelor unifamiliale pe parcela, impreuna cu delimitarea unei zone cu incadrarea urbanistica **S_Va***-Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat si unei zone cu incadrarea urbanistica **S_Is***- Subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter.

. Tinand cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplaseaza urmatoarele zone distincte:

- zona nordica, adiacenta unui drum privat de acces - **S_Va***-Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat ;
- zona intre strazile Povarnisului si Vasile Carlova - **Liu***- Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban
- zona sud-estica la intersectia strazii Vasile Carlova si strazii noi-**S_Is*** Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter.
- drumul privat propus care va realiza legatura intre strada Povarnisului si strada Vasile Carlova va fi cu sens unic si va avea profilul transversal de 9m – tip IV.2 – conform Anexa 6 din P.U.G Cluj-Napoca.

In urma etapei de obtinere a avizului de oportunitate s-a obtinut avizul 293 din 23.04.2019 prin care municipalitatea considera oportuna studierea zonei in vederea reglementarii urbanistice

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

La momentul initiarii proiectului, obiectivul se afla in UTR ULiu - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban. Terenul este amplasat in zona de locuire in apropierea parcului industrial Tetarom – Utr Ei - Zona de activitati economice cu caracter industrial . Dezvoltarea zonei s-a realizat aleatoriu, studii de urbanism pe teritorii restranse, fara a asigura o coerenta la nivelul zonei in ceea ce priveste formarea lotizarilor si mobilarea urbanistica. Profilele stradale nepotrivite pentru traficul tot mai intens si lipsa serviciilor complementare zonei de locuit vor fi remediate prin reglementarile din PUG – profile stradale mai generoase , zona verde cu acces public nelimitat si spatii dedicate functiunilor complementare..

2.2 Incadrare in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea nord-vestica a municipiului Cluj-Napoca, intre strazile Povarnisului si Vasila Carlova, delimitat la nord de UTR Lip si la sud de UTR Liu.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structurale “depresiunea Transilvaniei”, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretacicul superior(Senonian). Amplasamentul cercetat se afla pe versantul nord-estic al dealurilor Capusului, suprafata terenului

in zona prezenand o inclinare dinspre sud pre nord, inclinarea si conformatia terenului avand rol hatarator de modelare actuala.

2.4Circulatia

Strada colectoare Taietura Turcului si str Romulus Vuia deserveste majoritatea proprietarilor din zona, str. Taietura Turcului asigura legatura intre cartierul Grigorescu si Baci. Str. Romulus Vuia mentine legatura cu cartierul Gruia si centru. Pe strazile mentionate circulatia auto se desfasoara pe cate o banda pe sens. Pe str. Povarnisului exista trotuar pe o latura al drumui, carosabilul este destul de ingust. Strada Vasile Carlova are cate o banda de circulatie pe sens si trotuare pe ambele laturi .

Pentru circulatiile propuse se preia profilul transversal de 9m – tip IV.2 – conform Anexa 6 din P.U.G Cluj-Napoca; strada nou create va fi cu sens unic, cu o banda de circulatie , trotuare pe ambelele laturi si locuri de parcare alternate cu vegetatie in aliniament.

2.5Ocuparea terenurilor

Terenurile din zona sunt reparcelate si construite cu regim redus de inaltime, fie in curs de urbanizare. Procentul loturilor neurbanizate este destul de mare – situatie prezentatata in plansa “Incadrare in teritoriu”.

2.6 Echiparea edilitara

Zona este inclusa in intravilanul municipiului, str. Povarnisului si str Vasile Carlova beneficiaza de toate utilitatile necesare. Pe strada noua de legatura intre cele doua strazi existente va fi necesara extinderea retelei de canalizare, apa, gaz si curent care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor.

2.7 Probleme de mediu

Nu se identifica probleme majore de mediu,.Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se va face in locurile amenajate in incinta fiecarei parcele.

2.8 Optiuni ale populatiei

Zona dispune de o rezerva de teren neurbanizata , destul de atractiva pentru investitori. Datorita pozitiei pe care o ocupa, apropierea de centru si de zona de activitati economice se preteaza pentru zona rezidentiala. Extinderea si modernizarea circulatiei si a retelelor edilitare ridica valoarea acestor terenuri. Panta destul de accentuata a versantului (zona cu risc de alunecari de teren) impune solutii constructive mai complexe.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1Concluzii ale studiilor de fundamentare

Urbanizarea parcelelor din zona s-a facut print-o serie de P.U.D.-uri si P.U.Z.-uri aprobate anterior intrarii in vigoare a reglementarilor P.U.G. al municipului Cluj-Napoca. Aceste studii si-au produs urmari, pe baza lor s-au realizat locuinte cu regim redus de inaltime si drumuri de legatura aferente. Informatiile din aceste studii urbanistice si-au pierdut valabilitatea.

3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifica zona studiata ca apartinand ULiu Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban. Se va organiza si reglementa subzona S_Va *- Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat; pentru zona de servicii se propune UTR S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

-prevazute in P.U.G.. Realizarea de parcele individuale, regulate cu respectarea reglementarilor din PUG, nu altereaza semnificativ cadrul natural.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor respecta prevederile impuse de Agentia de Mediu. Realizarea de parcele individuale, cu respectarea cerintelor de construibilitate prevazute in PUG, extinderea cailor de circulatie interconectate, amenajarea sustenabila a unor zone verzi adaptate situatiei topografice nu altereaza semnificativ cadrul natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia existenta se desfasoara pe strazile colectoare Str. Taietura Turcului -catre cartierul Grigorescu si Baciu; respective str. Romulus Vuia catre cartierul Gruia - Centru. Prin P.U. G. , profilele vechi ale strazilor nu mai sunt acceptate. Caile de circulatie cuprinse in zona studiata vor avea urmatoarele profile:

- portiune a strazii Povarnisului intre str. Taietura Turcului si strada propusa va avea latimea profil transversal de 9m – tip V.2
- strada Povarnisului - recent modernizata se suprapune partial cu terenul reglementat in proprietate privata (situatie prezentata pe plansa U02 Situatie existenta)
- Strada propusa cu sens unic, profil transversal de 9m – tip V.2

Pentru obtinerea latimii necesare a strazii Povarnisului se va dezmembra o fasie cu latime variabila pe latura nord-vestica a terenului.

Profilul pentru str. Povarnisului contine circulatia auto, si pietonal, locuri de parcare alternate cu vegetatie in aliniament.

3.5 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafata de 14926mp, supus studiului este inscris in prezent in CF - conform extraselor cf anexate cu destinatia Agricola si curti constructii. Prin

procesul de urbanizare se urmareste transformarea lui in parcele construibile pentru locuinte semicolective , subzona verde si subzone de servicii.

Tinand cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplaseaza urmatoarele zone distincte:

- **UTR Liu***- Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban (S)+P+1+R(M)
- **UTR S_Va*** - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.
- **UTR S_Is*** - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter (1-3S)+P+3E.

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATA

14926mp:

Bilant teritorial				
	Existent		Propus	
S. teren	14926mp	100%	14926mp	100%
ULiu	14926mp	100%	-	-
Liu*(parcele)	-	-	9487mp	63.56%
Liu* (drum)	-	-	2460mp	16.48%
S_Va*	-	-	1493mp	10%
S_Is*	-	-	1486mp	9.96%

BILANT TERITORIAL Liu*

Bilant teritorial - Liu*(parcele)				
	Existent		Propus	
S. teren	-	-	9487mp	100%
S. construita	-	-	3320mp	35%
S. circulatii auto/rampe/parcari	-	-	576mp	6.07%
S. circulatii pietonale	-	-	1,181mp	12.45%
S. vegetatie(minim 40%/ S. teren)	-	-	4410mp	46.48%

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuinte semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Se prevad 18 parcele in UTR Liu -necesar parcaje 36

BILANT TERITORIAL S_Va*

Bilant teritorial - S_Va*				
	Existent		Propus	
S. teren	-	-	1493mp	100%
S. circulatii pietonale	-	-	438mp	29.33%
S. vegetatie(minim 60%/ S. teren)	-	-	1055mp	70.67%

BILANT TERITORIAL S_Is*

Bilant teritorial - S_Is*	Existent		Propus	
S. teren	-	-	1486mp	100%
S. construita	-	-	590mp	39.71%
S. circulatii auto/rampe/parcari	-	-	36mp	2.42%
S. circulatii pietonale	-	-	308mp	20.73%
S. vegetatie(minim 20%/ S. teren)	-	-	552mp	37.14%

Necesar locuri de parcare:conform anexei 2 al RLU aferent PUG.

Reglementarile urbanistice propuse pentru zona de studiu se incadreaza in prevederile RLU aferent PUG pentru aceasta zona si sunt aferente urmatoarelor UTR-uri:

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR (S)+P+E+R(M)

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. Maxim = 0,9

S_Va *- Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

P.O.T. maxim = 5%

C.U.T. Maxim = 0.1

S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR (1-3S)+P+3E

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. Maxim = 2.2

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona este inclusa in intravilanul municipiului, str. Povarnisului si str. Vasile Carlova beneficiaza de toate utilitatile necesare. Pe strada propusa va fi necesara extinderea retelei de canalizare, apa, gaz, electrica; lucrarea care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor.

Alimentarea cu energie electrica,gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele propuse prin bransamente dimensionate in functie de necesitatea imobilelor propuse. Documentatia pentru bransamente se va elabora la faza "Autorizatie de Construire".

Apele menajere uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a municipiului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002-"Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor".

Se recomanda amplasarea tuturor utilitatilor in pamant, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicatii si iluminat public.

3.7. Protectia mediului

Se vor respecta prevederile Agentiei de Mediu.

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei,folosind sisteme cu 4 fractii. Prin contract cu agentul contractual din zona acestea vor fi evacuate si transportate la rampa de gunoi a municipiului. Evacuarea apelor uzate se va face in sistemul de canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu prevederile PUG, in completarea zonelor destinate exclusiv realizarii de locuinte semicolective si individuale, se prevede o parcela de teren cu destinatia de spatiu verde si o parcela de teren destinata serviciilor publice.

4.CONCLUZII

4.1.Categorii de costuri

Extinderea retelelor edilitare, amenajarea drumului la strat de uzura intra in sarcina investitorilor.

4.2.Concluzii

Prin realizarea obiectivului Parcelare pentru locuinte semicolective in conditiile reglementarilor prezentului P.U.Z., zona studiata va spori calitativ fondul construit existent. In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator al zonei, care se impune prin P.U.G.

Elaboratorul considera investitia ca fiind oportuna, prin imbunatatirea situatiei fondului construit din zona.

Data elaborării:

18.06.2020

intocmit:

arh. Katona Julia

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

S_Va * - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.4649 / 05.11.2018 si avizul de oportunitate nr.293 / 23.04.2019 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, inscris in CF cu

nr. cad.329536 (1620m)

nr. cad. 329828 (2000mp)

nr. topo. 8396/1/1 (2950mp)

nr. cad. 277274 (7512 mp)

nr. cad.334005 (844 mp)

avand suprafata totala de **14926mp.**

Limite :

- la sud – in UTR Liu se afla -locuinte cuplate si individuale cu regim de inaltime P+M,
- la nord –se invecineaza cu UTR Lip – drum de acces si locuinte Insiruite si individuale cu regim de inaltime P+E+(M)
- pe laturile vest si est e marginita de cai de circulatie.

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine:

ADRIAN IANCU

TALPOS ADRIAN IOAN ALEXANDRU

RAITA GHEORGHE-DANIEL

ROSIAN DARIUS-IOAN

HOSU VASILE-ALEXANDRU

ZAHARIA MARIUS CLAUDIU

ZAHARIA MONICA-AURELIA

CHELARU ERZSEBET

TOSA FERENCZ

ELEKES JANOS

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

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

UTR S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

UTR S_Va* - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Regulament pentru UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat(cuplat).

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru **activitati de alimentatie publica** se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate , mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada (caz particular parcela 9 – nu respecta);
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 360 mp pentru locuintele izolate.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanta minima de 3 m.
- (b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m(3m-caz particular-parcela 9 marcat pe plansa de reglementari)
- (c) Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
- (d) Garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m.

8.CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuinte semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): - doua locuri de parcare.

Alte activitati: - conform *Anexei 2 din PUG*

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane , Suplimentar fata de acestea , este admisa o mansarda sau un nivel retras. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: **(S)+P+1+M, (S)+P+R, D+P+M, D+P+R** (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsoul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60° , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Apele pluviale vor fi evacuate in emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imperjmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care pemite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9

Regulament pentru UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

Institutii si servicii publice sau de interes public – functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamint si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

Cladiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, camine, internate - ale institutiilor de invatamant / cercetare cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora.

Garaje / parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti / corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

3. UTILIZARI INTERZISE

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

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

Constructii provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 360 mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament va fi de minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m. Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu 9 m.

Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiilor mentionate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m .

8. CIRCULATII SI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelelor, in garaje colective subterane / supraterane sau in parcaje amenajate la sol. Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fasia de teren dintre aliniament si cladiri, indiferent de adancimea acesteia. Stationarea in curtile cladirilor este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

Necesar locuri de parcare – conform anexa 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 18 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 18 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+3E;

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsola se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 a regulamentului local de urbanism HCL 759 din 6 iulie 2018 - aferent PUG Cluj-Napoca.

12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si

inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dale de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(C.U.T.) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: **C.U.T. Maxim = 2.2**

Regulament pentru UTR - S_Va* Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica;
- (f) grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

Se conserva de regula actualele utilizari, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, in conformitate cu necesitatile actuale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat. Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile / amenajarile / cladirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4.CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura cadastrala rezultata din PUZ.

Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

8.CIRCULATII SI ACCESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbracaminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulament de urbanism al PUG.

10. ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D) +P+1.

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 pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor 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).

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, cea propusa in PUZ actual, a sistemului de alei si platforme. Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, in contextul conservarii caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala a zonei verzi si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor/amenajarilor.

14. IMPREJMUIRI

Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrala a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private pot fi de tip opac, cu inaltimea maxima de 2,20 m, de regula din zidarie de caramida aparenta sau tencuita.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5%

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

C.U.T. Maxim = 0,1

Intocmit

arh. Katona Julia