

–

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

PUZ DE URBANIZARE, DRUMUL SF. IOAN- STR. COLONIA FAGET- ETAPA 1

AMPLASAMENT:

Mun.Cluj-Napoca, strada Fagetului, nr.10, jud. Cluj

C.F. nr. 263693, Nr. Cad. 263693 - REGLEMENTAT IN ETAPA 1

C.F. nr. 309506, Nr. Cad. 309506,

C.F. NR. 301399, Nr. Cad. 6278/1

C.F. NR.330124, Nr. Cad. 22648/1/3/1/1

C.F. NR.317988, Nr. Cad. 22648/2/2 - REGLEMENTAT IN ETAPA 2

BENEFICIAR:

JSH BOGRUP SRL

IMPACT CONSTRUCT REZIDENTIAL SRL

Str. Lazar Gheorghe, nr.6A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Str. Petofi Sandor, nr.2A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT NR. 71/20/2020

–

Acte si studii:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar
- Certificat de urbanism
- C.I/ C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie
- Avizul de oportunitate
- Studiu Geotehnic

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

Studiu de fundamentare- Analiza functiunilor

Studiu de fundamentare- Analiza circulatiilor

A01. Plan de încadrare în PUG+zonă	
A02. Plan situație existentă	sc. 1: 1000
A03. Plan reglementări urbanistice	sc. 1: 1000
A04. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 1000
A05. Plan reglementari edilitare	sc. 1: 1000
A06. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1000
A07. Ilustrari urbanistice	

–

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **PUZ DE URBANIZARE, DRUMUL SF. IOAN- STR. COLONIA FAGET- ETAPA 1**

Adresa obiectiv: **Mun.Cluj-Napoca, strada Fagetului, nr.10, jud. Cluj**
C.F. nr. 263693, Nr. Cad. 263693 - REGLEMENTAT IN ETAPA 1

C.F. nr. 309506, Nr. Cad. 309506,
C.F. NR. 301399, Nr. Cad. 6278/1
C.F. NR.330124, Nr. Cad. 22648/1/3/1/1
C.F. NR.317988, Nr. Cad. 22648/2/2 - REGLEMENTAT IN ETAPA 2

Inițiator: **JSH BOGRUP SRL**
IMPACT CONSTRUCT REZIDENTIAL SRL
Str. Lazar Gheorghe, nr.6A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Str. Petofi Sandor, nr.2A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **Septembrie 2021**

Proiect: **71/20/2020**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **7087** mp (etapa I).

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 1784 din 06.07.2022: în scopul elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. S-a obținut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 193 din 25.08.2022 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare- Drumul Sf. Ioan- str. Colonia Faget.

Se propune studierea unei zone de aproximativ 24,557.00mp delimitata dupa cum urmeaza:

- Nord : Str. Drumul Sfantul Ion
- Sud : proprietati private construite, locuinte unifamiliale
- Est : str. Faget
- Vest : proprietati private construite, locuinte unifamiliale

Se propune reglementarea terenurilor pe etape, astfel **in PRIMA ETAPA se va reglementa** o suprafata de teren de **7087,00** mp, iar in cea de-a **DOUA ETAPA** o suprafata de **10212.00** mp (masurat), **9921.00** mp (din acte).

Terenul care se va reglementa in **PRIMA ETAPA** a acestui Plan Urbanistic Zonal propus, se află în proprietate particulară a **JSH BOGRUP SRL si IMPACT CONSTRUCT REZIDENTIAL SRL** conform C.F nr. 263693. Suprafata de teren reglementata **in ETAPA A DOUA** se afla in proprietate privata a persoanelor fizice Tantau Vasile si sotia Tantau Corina Violeta, Farcas Florin Pavel si sotia Farcas Maria Mirela, Pop Vasile si sotia Pop Rozalia - conform extraselor C.F. anexate.

1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014 și Hcl nr. 118/1.04.2015 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Colonia Faget în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Accesul în zonă se realizează prin strada Fagetului la est, iar la nord prin drumul Sf. Ioan.

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiata reprezinta un pol de atractivitate pentru continuarea dezvoltarii funcțiunii de locuire, fiind bine inchegata din punct de vedere functional precum o zona rezidentiala linistita, cu dotari si servicii situate la o distanta relativ mica de unitatile de locuit. Conform analizei functionale, in proximitate se gasesc preponderent functiuni cu caracter public de alimentatie publica si turism, precum si educationale, dar situate la o

distanta mai mare fata de amplasamentul studiat. Se gasesc si alte functiuni cum ar fi un magazin alimentar, o clinica veterinara, o biserica si o galerie de arta.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat prezinta o declivitate usoara pe directa SE- NV.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică a municipiului Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații cu debit variabil.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara).

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic aferent P.UZ., zona studiata se caracterizeaza stratigrafic prin dezvoltarea masiva a depozitelor sarmatiene reprezentate in special prin argile nisipoase, argile marnoase, nisiouri si nisipuri argiloase. Aceasta structura este mascata, in cea mai mare parte, de o patura argiloasa cuaternara recenta.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor. Este prezentă pânza freatică conf. studiului geotehnic.

2.4. Circulația:

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Fagetului si pe str. Drumul Sf. Ioan. Toate străzile din zonă sunt asfaltate, regularizate și dimensionate corespunzător pentru preluarea traficului din interiorul cartierului.

Transportul in comun se realizeaza pe str. Fagetului, prin intermediul autobuzelor urbane (autobuz linia 40), care are drept capete de linie Piata Stefan cel Mare si Colonia Faget (Vila Tusa).

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiile existente în zonă sunt:

- locuire individuale;
- turism
- alimentatie publica
- altele

Terenul aflat în studiu este în prezent construit existând trei corpuri pe parcela si anume corp C1-casa, corp C2-grajd, corp C3- anexe gospodaresti, conform C.F nr. 263693.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier monofuncțional (predominant locuire) dezvoltat după anii 2000. Prezentul P.U.Z. are rolul de a detalia ocuparea terenului studiat, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 20%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit din zonă este de factură modernă, aspect datorat recente dezvoltări a cartierului, majoritate imobilelor fiind construite după anii 2000. Nu se semnalează prezența clădirilor deteriorate.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este rezidențiala de densitate mica, fiind prezente funcțiuni de comerț si servicii care funcționeaza improvizat in spatii ale locuintelor unifamiliale existente. Sunt identificate si functiuni de turism si alimentatie publica.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile PUG-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A06. *Plan reglementari edilitare* și avizelor de amplasament – echipare edilitară completă

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

In zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt

racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Apahida, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat 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.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană liniară mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la imobile P+2E sau P+1E+M în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale/velo cat si a transportului in comun.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu rezidențial de locuințe unifamiliale mici, care vor acoperi necesarul de spații de locuire pe perioada următoare. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform PUG Cluj-Napoca, în zonă sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație, ca urmare str. Fagetului va avea un profil de tip III.C 18m., respectiv str. Sf. Ioan va avea profil tip III.D 18m. Strazile de incinta propuse pentru preluarea traficului in interiorul ansamblului rezidential vor avea profil de tip IV.2. 7m.

Se va amenaja si o statie de autobus in dreptul imobilului studiat, astfel se va ceda o suprafata suplimentara celei din PUG pentru amplasarea alveolei (aproximativ 300mp).

De asemenea, s-a amplasat si un sens giratoriu pozitionat astfel incat sa NU afecteze parcelele invecinate si sa fie corect proiectat (centrat pe carosabil).

3.5. Obiective de utilitate publică:

Se propune rezervarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii Fagetului, strazii Sf. Ioan si a strazilor de incinta conform PUG.

Suplimentar se vor dezmembra suprafețele necesare construirii alveolei de autobus si a giratiei. Se estimeaza aproximativ 975,00 mp de teren necesar pentru cele mentionate.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:		
	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	7087.00	100.00
TEREN REZERVAT PENTRU DRUM, SENS SI STATIE BUS cf.PUG	975.00	13.75
TEREN REZULTAT	6112.00	100.00

3.6. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATA ETAPA 1:						
Zone functionale		existent		propus		
		mp	%	mp	%	
	ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	0,00	0,00	4167.00 mp	68.18%	UTR Lid*
1.1	Zona locuințe unifamiliale			4165.00 mp	68.18%	POT max. = 20,00% CUT max. = 0,40
	ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII	0,00	0,00	1100.00mp	18.00%	UTR S_Is*
2.1	Gradinita, cresa, spatii comerciale etc			1100.00 mp	18.00%	POT max. = 60,00% CUT max. = 2,20
	ZONA VERDE	0,00	0,00	635.00mp	10.39%	UTR S_Va
3.1	Spatiu verde cu acces public etc			635.00mp	10.39%	POT max. = 5,00% CUT max. = 0,10
	ZONA CIRCULATII AUTO/PIETONALE	0,00	0,00	210.00mp	3.43%	UTR Circulatii
4.1	Profil de drum IV2 -7m			ET.I 210.00mp	3.43%	POT max. = 5,00% CUT max. = 0,10

UTR - Lid* - Zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa.

POT maxim = 20,00%

CUT maxim = 0,4 mp ADC/mp

Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E(M)

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

POT maxim = 60,00%

CUT maxim = 2,20 mp ADC/mp
Regim de înălțime maxim: (1-2S)+P+2E/(1-2S)+D+P+2E

UTR - S_Va - Subzona verde- scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat
POT maxim = 5,00%
CUT maxim = 0,10 mp ADC/mp

1. Necesarul de parcaje

Se propun in etapa I- cate 2 locuri/locuinta =10 locuri

Pentru functiunea cu caracter public-(gradinita) se propun 4 locuri de parcare in subsolul cladirii

In etapa a doua se propune cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala = total 8 locuri.

BILANȚ TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	MP	%
ARIE TEREN	7087.00	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	326.00	4.60
ARIE PLATFORME EXTERIOARE	-	-
ARIE PLATFORMĂ PIETONALĂ	-	-
ARIE ZONA CAROSABILĂ	-	-
ARIE SPAȚII VERZI	6761.00	95.40
LOC DE JOACĂ	-	-

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	7087.00	100,00
ARIE TEREN REZERVAT PENTRU LARGIRE STRAZI	975.00	13.75
ARIE TEREN REZULTAT	6112.00	100.00
ARIE CONSTRUITĂ	1495.00	24.46
ARIE SUPRAFATA MINERALA	1200.00	19.63
ARIE SPAȚII VERZI	3417.00	55.90

Spații verzi, spații plantate, gestionarea deșeurilor:

Prin proiect, se propun spații verzi și spații plantate conform reglementărilor în vigoare. Se reglementează un procentaj de minim 60% spații verzi, pentru UTR-Lid*, minim 20% pentru UTR S_Is* si 95% pentru UTR S_Va raportate la suprafața terenului.

Se vor amenaja platforme gospodărești pentru colectarea și gestionarea deșeurilor, prin colectare selectivă și contracte cu firme de colectare a deșeurilor reciclabile și menajere.

Colectarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare menajeră existentă.

– Prin amenajarea peisageră, se va îmbunătăți microclimatul zonei precum și calitatea spațiului urban

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.Z.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere sportiv, de petrecere a timpului liber și d.p.d.v. estetic;
- creșterea calitatii locuirii prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
- funcțiunea predominantă de locuire contribuie cu următoarele calități la caracterul zonei studiate: liniște și siguranță.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

– **In sarcina investitorilor privati:**

- Realizarea etapizată a investiției ce face obiectul PUZ pentru UTR Lid*, S_Is* și S_Va

– **In sarcina autoritatilor publice locale:**

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține 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.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

–

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, septembrie 2022

Sef proiect,
Adina SCHMIDT
Membru R.U.R.

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
“PUZ DE URBANIZARE, DRUMUL SF. IOAN- STR. COLONIA FAGET- ETAPA 1”
Strada Fagetului, nr.10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. ULid - Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.** Documentația actuală propune **funcțiune rezidențială Lid, cu subzone de servicii S_Is și subzone de spații verzi S_Va.** Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

Existent:

ULid: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau rezultat al unor dezvoltări recente nesistemate și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Propus:

Lid*: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale), cu parcelar rezultat în urma PUZ de urbanizare, cu un regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

S_Is*: Zona a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Include o gamă largă de funcțiuni/instituții publice sau de interes public de anvergură mediu și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative, etc.

S_Va: Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 1784 din 06.07.2022: în scopul elaborării PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. S-a obținut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 193 din 25.08.2022 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare - Drumul Sf. Ioan - str. Colonia Faget.

Conform avizului de oportunitate, se va realiza o etapizare a reglementării zonei studiate, astfel ca în prima etapă se vor reglementa parcelele de pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, iar în etapa 2, parcelele de pe frontul vestic al străzii Fagetului. Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. nr. 263693, Nr. Cad. 263693 - REGLEMENTAT ÎN ETAPA 1
Suprafața teren reglementat = 7087,00 mp

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR Lid*

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale), cu parcelar rezultat în urma PUZ de urbanizare, cu un regim de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual este de funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice și de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Conform PUG, este prevăzută dezmembrarea și înscrierea cu titlu de drum a unei suprafețe de teren de 975.00mp, pentru lărgirea drumului Sf. Ioan și pentru strada Fagetului; De asemenea, se va realiza și o stație de autobuz și un sens giratoriu la intersecția străzilor Sf. Ioan și Fagetului.

De asemenea, se va dezmembra o suprafață de teren pentru drumul de servitute publică aflat la nord-vest de zona de studiu, care se dorește a fi reglementat conform PUG, cu un profil IV.2 de 7m.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise:

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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (e) 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, 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.

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.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 18.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4.5m. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente 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 25 mp.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,5 m
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

- (c) 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 3.00 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m. În cazul în care sunt incaperi principale orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate.

Necesarul de parcaje:

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

-două locuri de parcare

Alte activități:

- conform Anexei 2

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane, parter și mansarda, parter și etaj, demisol și parter. Configurațiile permise sunt: S+P+M, S+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ART. 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 (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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. 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.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

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.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatorie și 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 20%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = **0,40**

Pentru toate utilizările admise

UTR S Is *

Zona a ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice. Include o gama larga de functiuni/institutii publice sau de interes public de anvergura mediu si mare pentru care organizarea in ansambluri unitare este necesara- centre medicale, educationale, de conferinte, de cercetare, administrative, etc.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual este de terenuri cu destinatie agricole - pasuni, fanete, arabil - sau libere, situate in intravilanul municipiului.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în directia zonei cu ansambluri independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice. Include o gama larga de functiuni/institutii publice sau de interes public de anvergura mediu si mare pentru care organizarea in ansambluri unitare este necesara - centre medicale, educationale, de conferinte, de cercetare, administrative, etc.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Conform PUG, este prevazuta dezmembrarea si inscrierea cu titlu de drum a unei suprafete de teren de 975.00mp, pentru largirea drumului Sf. Ioan si pentru strada Fagetului. De asemenea, se va realiza si o statie de autobus si un sens giratoriu la intersectia strazilor Sf.Ioan si Fagetului.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusive 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.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4.5m.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,5 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ART. 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 6m.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate. Necesarul de parcaje:

Invatamant preuniversitar; asistenta sociala

- 1 loc de parcare la 200mp AU, dar minimum 2 locuri de parcare
- parcare pentru biciclete- cate un loc la 200 mp AU.

Alte activități:

- conform Anexei 2

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Contextul urban propus prin PUZ-ul de fata presupune construirea unui ansamblu de locuinte individuale in regim de inaltime redus si cuprinde si constructii destinate publicului, prin urmare pentru

aceste cladiri cu caracter public vor avea inaltimea maxima la cornisa de maxim 15m, iar inaltimea totala nu va depasi 18m, respectiv un regim de inaltime de $(1-2S)+P+2E/(1-2S)+D+P+2E$.

ART. 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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în cladiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART. 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 îmbrăcăminte 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.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public nu este obligatorie. Dacă se optează pentru împrejmuirea terenurilor, 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile de învățământ, asistența socială (creșe), curțile și locurile de joacă vor fi obligatoriu împrejmuite. Pentru terenuri de sport se admite o înălțime mai mare a gardurilor de plasa (6 m).

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 60%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = 2,20

Pentru toate utilizările admise

UTR S_Va

S_Va: SPATII VERZI-SCUARURI, GRĂDINI, 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 aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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. 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.

ART. 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

ART. 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.

ART. 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

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD .

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate etc. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 îmbrăcămînți

asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m, regimul de înaltime poate sa fie D+P sau S+P.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 branșament 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).

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 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

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 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.

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01 (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.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,

Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, septembrie 2021