



S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.
Nr.de ord. : J12/2655/2020
CUI : 42980937
Tel: 0723735282
email: cioban_andreea@yahoo.com

Design. Architecture. Urbanism.



FOAIE DE GARDĂ

Realizare PUZ în vederea urbanizării și construire imobile (D/S)+P+E+(M/ER) pe strada Mediaș, FN, împrejmuire, amenajări, racorduri, branșamente și utilități

AMPLASAMENT:

Str. Mediaș , Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIARI:

Legian Sever-Vasile si Legian Vlad-Razvan,
Ghițea Călin-Ionel și soția Ghițea Dorina,
Haiduc Victoria,
Mazăre Anamaria și soțul Mazăre Ionuț Cristian,
Bugnar Tudor-Pertu și soția Bugnar Delia Irina,
Zimbran Adela Ioana și soțul Zimbran Mihai Alexandru,
Otto Dragos Christian,
Mihali Ștefan-Nicolae și soția, Filipan Anca-Daciana

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Frunzișului, Nr. 110, ap. 53, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE R.U.R.:

B.I.A. CARMEN NĂDĂȘAN

Str. Patriciu Barbu, nr.17, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

NUMĂR PROIECT: 09/2021

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.

DATA ELABORĂRII: 03.2022

Colectiv de elaborare:

arh.drd. Cioban Andreea Gabriela

arh.urb. Nădășan Carmen Mariana



S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.
Nr.de ord. : J12/2655/2020
CUI : 42980937
Tel: 0723735282
email: cioban_andreea@yahoo.com

Design. Architecture. Urbanism.



LISTA DE SEMNĂTURI

**ELABORATORUL
PROIECTULUI: (PROIECTANT
GENERAL)**

S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.
Str. Frunzișului, nr.110, ap.53, Mun. Cluj-
Napoca, Jud. Cluj

**PROIECTANT SPECIALITATE
R.U.R.:**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN
Str. Patriciu Barbu, nr.17, Mun. Cluj-Napoca,
Jud. Cluj
Arh.Urb. Nădășan Carmen Mariana

ȘEF PROIECT

arh.drd. Cioban Andreea Gabriela



BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- U01 PLAN INCADRARE IN ZONA ANCP
- U02 PLAN INCADRARE IN PUG
- U03 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELATIE ZONA ORAS
- U04 ANALIZA SECTORIALA – DOTARI PUBLICE
- U05 ANALIZA RELETE STRADALE. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- U06 SITUATIA EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI
- U07 PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U08 REGLEMENTARI URBANISTICE – PLAN PARCELAR PROPU
- U09 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- U10 REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA
- U11 PROPUNERE DE MOBILARE URBANA
- U12 PROPUNERE DE MASTERPLAN
- U13 MASTERPLAN – Propunere de legatura intre strazile adiacente parcelelor studiate

II. PIESE SCRISE

- A. MEMORIU GENERAL
- B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

III. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1394 / 04.05.2021
- Aviz de Oportunitate 205 din 30.12.2021
- Extrase de Carte Funciara: C.F. nr. 297261, C.F. nr. 306810, C.F. nr. 310317 , C.F. nr. 320653, C.F. nr. 320981, C.F. nr. 331734, C.F. nr. 332558, C.F. nr. 332559, C.F. nr. 337811, C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062 (C.F. nr. 322434 a fost dezmembrat in C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062)
- Documentație topografică avizată OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic și expertiza geotehnică
- Avizele și acordurile prevăzute in C.U.



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiție: Realizare PUZ în vederea urbanizării și construire imobile (D/S)+P+E+(M/ER) pe strada Mediaș, FN, împrejmuire, amenajări, racorduri, bransamente și utilități

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Mediaș, jud. Cluj

Beneficiari: Legian Sever-Vasile si Legian Vlad-Razvan,
Ghița Călin-Ionel și soția Ghița Dorina,
Haiduc Victoria,
Mazăre Anamaria și soțul Mazăre Ionuț Cristian,
Bugnar Tudor-Pertu și soția Bugnar Delia Irina,
Zimbran Adela Ioana și soțul Zimbran Mihai Alexandru,
Otto Dragos Christian,
Mihali Ștefan-Nicolae și soția, Filipan Anca-Daciana

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.**
Str. Frunzișului, nr.110, ap.53, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
CUI: 42980937
Reg.Com: J12/2655/2020
arh.drd. Cioban Andreea,
arhitect cu drept de semnatura TNA 10134
Tel: 0040723735282

PROIECTANT DE SPECIALITATE R.U.R.: **B.I.A. – Carmen Nădășan**
Str. Patriciu Barbu, nr.17, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1.2. Obiectul proiectului

La solicitarea beneficiarilor s-a studiat posibilitatea realizării pe parcelele deținute de aceștia, cu nr C.F. : CF nr. 310317 - nr. cad. 310317; CF nr. 306810 - nr. cad. 306810; CF nr. 297261 - nr.cad. 297261; CF nr. 320653 - nr.cad. 320653; CF nr. 332558 - nr.cad. 332558; CF nr. 320981 - nr.cad. 320981; CF nr. 332559 - nr.cad. 332559; CF nr.331734 - nr.cad. 331734; CF nr. 337811 - nr.cad.337811; C.F. nr. 350061 - nr.cad.350061, C.F. nr. 350062 - nr.cad.350062 (C.F. nr. 322434 a fost dezmembrat in C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062) situate pe strada Mediaș și pe o stradă nou propusă, situată între străzile Mediaș și strada Adjudului, denumită strada Beclean, Cluj-Napoca, următoarele lucrări: **Locuințe individuale / Locuințe semicolective cu două unități locative.**

Prin prezenta documentație se reglementează modul de amplasare al clădirilor, retragerile, indicii de ocupare ai terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcele.

Prezentul memoriu tehnic explicativ prezintă investiția și operațiunile propuse, indicatori



propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor la nivelul unității teritoriale de referință și categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitor și de către autoritățile publice.

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât nu se modifică funcțiunile zonei, așa cum sunt ele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

1.3. Surse documentare

Documentația are la bază :

- PUG al Municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 1394/04.05.2021
- Aviz de Oportunitate nr. 205 din 30.12.2021
- CF nr. 310317 - nr. cad. 310317; CF nr. 306810 - nr. cad. 306810; CF nr. 297261 - nr.cad. 297261; CF nr. 320653 - nr.cad. 320653; CF nr. 332558 - nr.cad. 332558; CF nr. 320981 - nr.cad. 320981; CF nr. 332559 - nr.cad. 332559; CF nr.331734 - nr.cad. 331734; CF nr. 337811 - nr.cad.337811; C.F. nr. 350061 - nr.cad.350061, C.F. nr. 350062 - nr.cad.350062 (C.F. nr. 322434 a fost dezmembrat in C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062)
- Documentație topografică pentru PUZ
Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat masuratori topografice.
- Studiu geotehnic și expertiza geotehnică
Pentru evidențierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a executat un studiu geotehnic. Cercetările efectuate pe teren au evidențiat natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristicile fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.
Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperat continental moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:
 - temperatura medie multianuală 9,5°C;
 - precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
 - vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare fiind din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezintă declivități semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasări sau alunecări în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția zonei - Terenuri cu destinație livadă situate în intravilanul municipiului într-o zonă de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca, în zona străzii Mediaș. Zona studiată se găsește în partea de sud a cartierului Iris, făcând parte dintr-un PUZ mai vechi, PUZ Steluța, aprobat cu HCL 376 din 2007, și în baza căruia unii proprietari și-au construit deja locuințe în zonă, cu autorizație de construire.

Pe baza certificatului de urbanism nr. 1394 din 04.05.2021, primăria Cluj-Napoca a permis realizarea unui nou PUZ etapizat, întrucât în momentul de față nu toți proprietarii din zona PUZ Steluța mai doresc sau mai au nevoie de realizarea unei astfel de investiții. PUZ Steluța a fost considerat „expirat” după aprobarea noului PUG.

PUZ-ul aprobat prin HCL 376 din 2007 a avut efecte parțiale, până la expirarea acestuia, și anume: realizarea unor străzi, racorduri la rețelele edilitare existente în zonă,



construirea unor locuințe. În momentul de față se dorește continuarea acestei dezvoltări, preluând documentația veche și reactualizând-o printr-un nou PUZ.

Potențial de dezvoltare - Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare care să reglementeze terenurile libere. Se impune reparcelare și constituirea obiectivelor de utilitate publica aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, între str. Mediaș, strada Reghin și strada nou creată, denumită Beclean, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată se află în partea de nord a orașului și se accesează prin strada Mediaș, strada Reghin și strada nou creată, denumită strada Beclean.

Zona nu dispune de instituții de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are o formă aproximativ dreptunghiulară dezvoltată cu lungimea pe direcția Vest-Est, având suprafața de 7390mp (acte) / 7408mp (măsurată), cu una dintre laturile lungi situată de-a lungul străzii Mediaș, iar cea de-a doua pe o stradă nou înființată denumită strada Beclean, ambele deserving întreaga zonă. Latura scurtă, din partea de vest a zonei studiate, este adiacentă străzii Reghin.

Terenul este în pantă, având o cădere dinspre latura vestică spre latura estică.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

2.4. Circulația

Amplasamentul este accesibil din strada Mediaș care are o lățime de 8m conform Avizului de oportunitate și va fi asfaltat. Strada Reghin, aflată pe latura de vest a zonei studiate va avea o lățime de 10m, conform Avizului de oportunitate. Strada nou creată, denumită strada Beclean, pe latura nordică a zonei studiate, conform Avizului de oportunitate, va avea tot o lățime de 8m – toți proprietarii vor dezmembra parcelele în vederea întrunirii criteriului de 8m lățime. Acestea au fost reglementate și anterior prin PUZ aprobat cu HCL 376 din 2007.

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice si prin drumurile de servitute.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm.

2.4.3. Circulații, accese, parări și garaje

Se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final.

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descărcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale acoperite cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.



2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Regim juridic existent:

Dovada deținerii corpului de proprietate se face cu:

TEREN: C.F. 310317, CAD 310317: intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 600/1156: Legian Sever-Vasile, bun propriu; intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 556/1156: Legian Vlad-Răzvan, bun propriu;

TEREN : C.F. 297261, CAD 297261: intabulat, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1: Haiduc Victoria, bun propriu;

TEREN: C.F. 332559, CAD 332559: intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, partaj, alipire, dezmembrare, ieșire din indiviziune, dezmembrare și partaj voluntar câștigat în rang serial cu nr. 205058/2018, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 Ghițea Călin-Ionel și soția Ghițea Dorina, bun comun în devălmășie.;

TEREN: C.F. 332558, CAD 332558: intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de DONATIE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 Mazăre Anamaria și soțul, Mazăre Ionuț Cristian, ca bun comun.

TEREN: C.F. 331734, CAD 331734: intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, partaj, alipire, ieșire din indiviziune și dezmembrare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2: Ghițea Dorina și Ghițea Călin-Ionel, bun comun; intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept de Donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2: Mazăre Anamaria și soțul Mazăre Ionuț Cristian, ca bun comun.

TEREN: C.F. 320653, CAD 320653: intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: Zimbran Adela Ioana și soțul Zimbran Mihai Alexandru, bun comun. - teren construit cu CF 320653-C1 ; Nr. niveluri:2; S. construită la sol:230 mp; S. construită desfășurată:379.35 mp; casa unifamiliala regim de înălțime P+E, cu suprafata construită desfasurata de 379,35 mp, constructie edificata in perioada 2016-2020. Teren imprejmuit cu gard de beton pe toate laturile. 2 locuri de parcare in incinta.

TEREN: C.F. 320981, CAD 320981: intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: Bugnar Tudor-Petru, și soția Bugnar Delia Irina, bun comun. – teren construit cu CF 320981-C1 ; Nr. niveluri:4; S. construită la sol:124 mp; S. construită desfășurată:424 mp; LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime D+P+E+Er, construită între anii 2016-2020, ce deține certificat de performanță energetică a clădirii. Suprafața construită de 123,50 mp. Suprafața construită desfășurată de 424,30 mp.

TEREN: C.F. 306810, CAD 306810: intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: Otto Dragoș Christian, bun propriu.

TEREN: C.F. 350061, CAD 350061 si C.F. 350062, CAD 350062 (C.F.322434 a fost dezmembrat in C.F.350061 si C.F.350062): intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: Mihali Ștefan-Nicolae, și soția Filipan Anca-Daciana,



bun comun. Parcela cu nr CF 350062 este in curs de autorizare.

TEREN: C.F. 337811, CAD 337811: intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 113/307: Muncaciu Mircea, și soția Muncaciu Rodica-Maria, bun comun; intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 509/614: Pop Dumitru-Eugen, bun propriu; intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 89/307: Roman Iovu și soția Roman Emima, bun comun; intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 525/3070; Zdrenghia Radu Adrian și soția Zdrenghia Mihaela, ca bun comun; intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2: Cuibus Corneliu-Cristian și soția Cuibus Loredana, bun comun.

2.5.2. Regim economic:

Folosința actuală conform CF nr. 310317: categorie de folosință: livadă. Teren neîmprejmuit. Terenul este neîmprejmuit; Livadă la Fața din Valea Chintăului, la Steluța

Folosința actuală conform CF nr. 297261: categorie de folosință: livadă. Terenul este împrejmuit. Livadă la Fața din Valea Chintăului.

Folosința actuală conform CF nr. 332559: : categorie de folosință: livadă. Teren împrejmuit. Teren intravilan in Cluj-Napoca.

Folosința actuală conform CF nr. 332558: categorie de folosință: livadă. Teren împrejmuit. Teren intravilan in Cluj-Napoca.

Folosința actuală conform CF nr. 331734: categorie de folosință: livadă. Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit parțial pe latura N.

Folosința actuală conform CF nr. 320653: categorie de folosință: livadă. Teren parțial împrejmuit.

Folosința actuală conform CF nr. 320981: categorie de folosință: curți construcții. Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din metal pe fundații din beton pe latura estică și cu gard din beton pe latura nordică, sudică și vestică. Cu 2 locuri de parcare (1 loc la sol și 1 loc în garaj la demisol). CF nr. 320981-C1: Nr. niveluri:4; S. construita la sol:124 mp; S. construita desfasurata:424 mp; LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime D+P+E+Er, construită între anii 2016-2020, ce deține certificat de performanță energetică a clădirii. Suprafața construită de 123,50 mp. Suprafața construită desfășurată de 424,30 mp.

Folosința actuală conform CF nr. 306810: categorie de folosință: livadă. Terenul este parțial împrejmuit.

Folosința actuală conform C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062 (C.F. nr. 322434 a fost dezmembrat in C.F. nr. 350061, C.F. nr. 350062) : categorie de folosință: livadă. Teren partial imprejmuit, pe latura de E si V imprejmuit cu gard de metal, pe latura de S partial cu gard de metal si plasa.

Folosința actuală conform CF nr. 337811: categorie de folosință: livadă / arabil. imobil neimprejmuit.Teren pentru drum..



2.5.3. Regim tehnic:

Situație existentă - are o suprafață după cum urmează:

	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata		PROPRIETARI
1	310317	310317	1156	mp	Legian Sever-Vasile, Legian Vlad-Răzvan
2	297261	297261	1126 din acte/ 1144 masurata	mp	Haiduc Victoria
3	332559	332559	658	mp	Ghițea Călin-Ionel și soția, Ghițea Dorina
4	332558	332558	658	mp	Mazăre Anamaria și soțul Mazăre Ionuț Cristian
5	331734	331734	172	mp	Ghițea Călin-Ionel și soția, Ghițea Dorina Mazăre Anamaria și soțul Mazăre Ionuț Cristian
6	320653	320653	659	mp	Zimbran Adela Ioana și soțul Zimbran Mihai Alexandru
7	320981	320981	659	mp	Bugnar Tudor-Petru și soția Bugnar Delia Irina
8	306810	306810	1011	mp	Otto Dragoș Christian
9	322434	322434	984	mp	Mihali Ștefan-Nicolae și soția Filipan Anca-Daciana
10	337811	337811	307	mp	Muncaciu Mircea și soția Muncaciu Rodica-Maria Pop Dumitru-Eugen Roman Iovu și soția Roman Emma Zdrenghia Radu Adrian și soția Zdrenghia Mihaela Cuibus Corneliu-Cristian și soția Cuibus Loredana
S. TEREN TOTAL CARE A GENERAT PUZ			7390 din acte/ 7408 măsurată	mp	

În teritoriul studiat se află doua suprafețe de teren în folosință cu acte și au o suprafață totală de 659mp fiecare in tota de 1318mp.

	Nr. C.F. 310317	Nr. C.F. 297261	Nr. C.F. 332559	Nr. C.F. 332558	Nr. C.F 331734
Suprafața terenului (mp)	1156	1126 acte/ 1144 măsurată	658	658	172
S. CONSTRUITĂ (mp)	-	-	-	-	-
S. DESFĂȘURATĂ(mp)	-	-	-	-	-
P.O.T EXISTENT	0%	0%	0%	0%	0%
C.U.T. EXISTENT	0	0	0	0	0
REGEIM DE ÎNĂLȚIME	-	-	-	-	-

	Nr. C.F. 320653	Nr. C.F. 320981	Nr. C.F. 306810	Nr. C.F. 322434	Nr. C.F. 337811	Total
Suprafața terenului (mp)	659	659	1011	984	307	7390 din acte/ 7408 măsurată
S. CONSTRUITĂ (mp)	230.30	124	-	-	-	254.3
S. DESFĂȘURATĂ (mp)	379.35	424	-	-	-	803.35
P.O.T EXISTENT	34.94%	18,81%	0%	0%	0%	-
C.U.T. EXISTENT	0.57	0,64	0	0	0	-
REGEIM DE ÎNĂLȚIME	P+E	D+P+E	-	-	-	-



		+R				
--	--	----	--	--	--	--

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente echipamentele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, conducta de gaz si telefonie) necesare pentru deservirea funcțiunii dominante – locuire – conform normelor în vigoare.

- Alimentarea cu apă – rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Mediaș și cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean ;
- Canalizare menajeră - extinderea rețelei publice de pe strada Mediaș și cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Canalizare pluvială – apele meteorice colectate de pe clădiri și din zonele adiacente vor fi descărcate la rețeaua pluvială existentă de pe strada Mediaș și pe cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean. Rețeaua de canalizare pluvială va fi realizată separat față de rețeaua de canalizare menajeră
- Alimentarea cu energie electrică – rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada Mediaș și cea care se va crea pe și strada nouă în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Alimentare cu energie termică – încălzirea clădirilor propuse va fi asigurată prin centrale termice proprii;
- Alimentarea cu gaze naturale – rețeaua publică de gaze naturale de pe strada Mediaș și cea care se va crea pe și strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Telecomunicații – racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă;
- Evacuarea rezidurilor menajere solide – depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta parcelelor. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul cărucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deșeurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiari cu societatea specializată.

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

2.7. Probleme de mediu

Din punctul de vedere al elementelor care au influență asupra mediului, în zona studiată nu se remarcă elemente deosebite. Pe parcela studiată nu există spații verzi amenajate, cu excepția celor două parcele care sunt construite, una dintre ele cu acte și una doar recepționată, fără intabulare.

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de locuire. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

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

2.8. Opțiuni ale populației



Beneficiarii lucrării doresc întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de urbanizare a terenului studiat în prezentul P.U.Z. Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate locuințelor cu regim redus de înălțime (UTR ULiu, UTR-uri vecine fiind tot ULiu), cât și prevederea Planului Urbanistic General (ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban), beneficiarii prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate respectând prevederile și condiționările impuse prin Regulamentul de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ. Menționăm și faptul că zona studiată se găsește în partea de sud a cartierului Iris, făcând parte dintr-un PUZ mai vechi, PUZ Steluța, aprobat cu HCL 376 din 2007, și în baza căruia unii proprietari și-au construit deja locuințe în zonă.

Pe baza certificatului de urbanism nr. 1394 din 04.05.2021, primăria Cluj-Napoca a permis realizarea unui nou PUZ etapizat, întrucât în momentul de față nu toți proprietarii din zona PUZ Steluța mai doresc sau mai au nevoie de realizarea unei astfel de investiții. PUZ Steluța a fost considerat „expirat” după aprobarea noului PUG.

Cvartarul delimitat de străzile Mediaș-Reghin-Beclean a fost reglementat prin PUZ aprobat rin HCL 376 din 2007 ca zone de locuințe, fără subzone, iar documentația a fost preluată în actualul PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice și geotehnice realizate pe terenul studiat și anexate la prezenta documentație arată faptul că terenul din zona studiată este construibil.

Suprafața pe care se va executa obiectivul se găsește în fosta livadă Steluța. Terenul studiat se găsește pe muchie de terasă, nefiind accidente morfologice naturale sau antropice. Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent al Someșului Mic, mal stâng. Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere. Apa subterană apare în sondaje.

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent. Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93. În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: -Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $ag=0,10g$.

Terenul de fundare este argile active și mediu active (tip PUCM sau prăfoase), vârtoase sau tari. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la – 1m-1,5m, în funcție de tipul de teren. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: $H_i= 80$ cm.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

Conform Legii 575/2001, arealul nu prezintă risc seismic, risc de inundații. În ceea ce privește riscul de alunecări de teren, conform PUG Cluj-Napoca, arealul este încadrat în risc mediu-mare de alunecări de teren.



Amplasamentul poate local pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, din cauza prezenței argilelor active.

Apar probleme datorate apei subterane, nu se recomandă subsol, eventual se poate face demisol.

Teren de fundare: argile active și mediu active (tip PUCM sau prăfoase), vârtoase sau tari

Probleme de stabilitate: limitate (surpări, tasări diferențiate, nu alunecări!) A se vedea Studiul de stabilitate Generală întocmit pentru areal.

Portanță: presiune convențională: 325 kPa Risc de tasări diferențiate: progresive/ciclice (PUCM): potențial.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în U.T.R. ULiu (Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban).

Conform condițiilor din Avizul de oportunitate nr. 205 din 30.12.2021, se admite parcelarea propusă prin PUZ, reglementându-se și străzile adiacente zonei studiate, și anume un profil de 10m pentru strada Reghin și profile de 8m lățime pentru strada Mediaș și strada nou-înființată pe latura de nord a parcelelor. Acestea au fost reglementate și anterior prin PUZ aprobat cu HCL 376 din 2007.

Cvartarul delimitat de străzile Mediaș-Reghin-Beclean a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 376 din 2007 ca zone de locuințe, fără subzone, iar documentația a fost preluată în actualul PUZ.

Pentru reglementarea urbanistică se propune U.T.R. ULiu care se conformează R.L.U. U.T.R. ULiu.

Indicatori propuși

U.T.R. ULiu propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

Regim de înălțime= (D/S+P+E+M/ER)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea unui ansamblu de locuințe individuale și/sau locuințe semicolective cu două unități locative. Fiecare parcelă va avea un POT maxim de 35% și o suprafață verde de minim 25%.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea acceselor auto și pietonal din stradă, conform prevederilor regulamentului P.U.G.: Pe fiecare parcelă se pot prevedea unul sau două accese pietonale și unul sau două accese carosabile. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.



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

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se vor utiliza pavimente permeabile.

În P.U.G. strada Mediaș nu este reglementată printr-un profil caracteristic, cea mai apropiată stradă reglementată fiind Strada Odobești, care are un profil de tip III.E. Conform profilului transversal III-E din P.U.G., strada Odobești va avea o ampriza de 16 m având 2 benzi de circulație de câte 3.5 m fiecare, fâșie plantată/parcări de 2 m, 2 benzi de bicicliști de 1m și trotuare de 1.5 m pe ambele părți ale străzii.

Conform condițiilor din Avizul de oportunitate nr. 205 din 30.12.2021, străzile adiacente zonei studiate, vor avea următoarele profile: de 10m pentru strada Reghin și profile de 8m lățime pentru strada Mediaș și strada nou-înființată pe latura de nord a parcelelor, strada Beclean.

Parcare:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor propuse.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) un loc de parcare, iar pentru locuințele semicolective cu două unități locative cel puțin două locuri de parcare.

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

3.5.1. Modul de utilizare a terenului, zonificare

Se propune parcelarea teritoriului reglementat pentru construirea unui ansamblu de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale sau locuințe semicolective cu două unități locative.

Cvartarul delimitat de străzile Mediaș-Reghin-Beclean a fost reglementat prin PUZ aprobat în HCL 376 din 2007 ca zone de locuințe, fără subzone, iar documentația a fost preluată în actualul PUZ.

UTR ULiu- Zonă de urbanizare (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban)

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 cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate
- (e) vor avea formă regulată

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S/D)+P+1+M,



(S/D)+P+1+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3,00 m.

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

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane



- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
 - (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Indici urbanistici

- S. teren construit existent = 659mp
- S. construită existentă = 124mp (cu acte)
- S. desfășurată construită existentă = 424mp (cu acte)
- S. construibilă maximă totală= 2328,8575 mp
- S. construibilă desfășurată maximă totală = 6986,5725 mp

BILANT TERITORIAL ULiu - zonă construită EXISTENTĂ

nr.	Proprietari	S. Teren (mp)	S.Construită (mp)	S. Desfasurata (mp)	POT	CUT
Parcela 11	Bugnar Tudor-Petru și soția Bugnar Delia Irina	659	124	424	18,81 %	0.64
Parcela 12	Zimbran Adela Ioana și soțul Zimbran Mihai Alexandru	659	230.3	379.35	34.94	0.57

Indici urbanistici

- S. teren alocat pentru locuire propus = 9630 mp
- S. CONSTRUIBILĂ TOTALĂ= 1926 mp
- S. CONSTRUIBILĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ TOTALĂ = 3852 mp

Bilanț teritorial

PROPRIETARI	NR PARCELA	NR CF	SUPRAFATA TOTALA CF	SUPRAFATA RAMASA	SUPRAFATA DE CEDAT
LEGIAN SEVER-VASILE LEGIAN VLAD-RĂZVAN	PARCELA 01	CF nr. 310317	1156 mp	540.28 mp	15.25 mp
	PARCELA 02	CF nr. 310317	1156 mp	528.44 mp	72.03 mp
OTTO DRAGOȘ CHRISTIAN	PARCELA 03	CF nr. 306810	1011 mp	513.10 mp	18.01 mp
	PARCELA 04	CF nr. 306810	1011 mp	431.72 mp	48.18 mp
HAIDUC VICTORIA	PARCELA 05	CF nr. 297261	1126 mp (acte) si 1144 mp (masurata)	510.68 mp	0 mp
	PARCELA 06	CF nr. 297261	1126 mp (acte) si 1144 mp (masurata)	558.05 mp	74.95 mp
MAZĂRE ANAMARIA și soțul MAZĂRE IONUȚ CRISTIAN	PARCELA 07	CF nr. 332558	658 mp	658 mp	0 mp
GHÎȚEA DORINA și GHÎȚEA CĂLIN-IONEL	PARCELA 08	CF nr. 332559	658 mp	658 mp	0 mp
MIHALI ȘTEFAN-NICOLAE și soția, FILIPAN ANCA-DACIANA	PARCELA 09	CF nr. 322434	984 mp	464.19 mp	55.24 mp
	PARCELA 10	CF nr. 322434	984 mp	464.51 mp	0 mp
BUGNAR TUDOR-PETRU și soția BUGNAR DELIA IRINA	PARCELA 11	CF nr. 320981	659 mp	659 mp	0 mp
ZIMBRAN ADELA IOANA ZIMBRAN MIHAI ALEXANDRU	PARCELA 12	CF nr. 320653	659 mp	659 mp	0 mp

PROPRIETARI	NR PARCELA	NR CF	SUPRAFATA CONSTRUIBILA		
			maxima raportat la POT	POT max	CUT max
LEGIAN SEVER-VASILE LEGIAN VLAD-RĂZVAN	PARCELA 01	CF nr. 310317	189.248 mp	35%	0.9
	PARCELA 02	CF nr. 310317	185.479 mp	35%	0.9
OTTO DRAGOȘ CHRISTIAN	PARCELA 03	CF nr. 306810	179.585 mp	35%	0.9
	PARCELA 04	CF nr. 306810	151.102 mp	35%	0.9
HAIDUC VICTORIA	PARCELA 05	CF nr. 297261	178.738 mp	35%	0.9
	PARCELA 06	CF nr. 297261	195.3175 mp	35%	0.9
MAZĂRE ANAMARIA și soțul MAZĂRE IONUȚ CRISTIAN	PARCELA 07	CF nr. 332558	230.3 mp	35%	0.9
GHÎȚEA DORINA și GHÎȚEA CĂLIN-IONEL	PARCELA 08	CF nr. 332559	230.3 mp	35%	0.9
MIHALI ȘTEFAN-NICOLAE și soția, FILIPAN ANCA-DACIANA	PARCELA 09	CF nr. 322434	162.466 mp	35%	0.9
	PARCELA 10	CF nr. 322434	162.5785 mp	35%	0.9
BUGNAR TUDOR-PETRU și soția BUGNAR DELIA IRINA	PARCELA 11	CF nr. 320981	230.65 mp	35%	0.9
ZIMBRAN ADELA IOANA ZIMBRAN MIHAI ALEXANDRU	PARCELA 12	CF nr. 320653	230.65 mp	35%	0.9

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată, pe strada Mediaș, sunt prezente toate echipamentele edilitare (rețele de apă, electrica, gaz) necesare pentru deservirea funcțiunii dominante - conform normelor în vigoare. Se propune realizarea racordurilor și branșamentelor la utilități în vederea realizării ansamblului de locuințe individuale/ semicolective cu două unități locative, propuse

- Alimentarea cu apă – rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Mediaș și cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean ;
- Canalizare menajeră – extinderea rețelei publice de pe strada Mediaș și cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Canalizare pluvială – apele meteorice colectate de pe clădiri și din zonele adiacente vor fi descărcate la rețeaua pluvială existentă de pe strada Mediaș și pe cea care se va realiza pe strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean. Rețeaua de canalizare pluvială va fi realizată separat față de rețeaua de canalizare menajeră
- Alimentarea cu energie electrică – rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada Mediaș și cea care se va crea pe și strada nouă în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Alimentare cu energie termică – încălzirea clădirilor propuse va fi asigurată prin centrale termice proprii;
- Alimentarea cu gaze naturale – rețeaua publică de gaze naturale de pe strada Mediaș și cea care se va crea pe și strada nou-creată în partea de nord a zonei studiate, strada Beclean;
- Telecomunicații – racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă;
- Evacuarea rezidurilor menajere solide – depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta parcelelor. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul cărucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deșeurile sunt



depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiari cu societatea specializată. Se va realiza câte un punct de gospodărire propus pe terenurile proprietate privată a beneficiarilor.

Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor sau autorizațiilor necesare de la regiile și societățile implicate.

3.7. Protecția mediului

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisageră. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică stradală. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

Protecția aerului:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește ca disconfortul creat în timpul săpăturii, din degajarea prafului, să se reducă prin stropiri succesive cu apă a stradelor de sol excavat. Pe timpul transportului pământului din excavații se va acoperi camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe bază de apă, dar și din sudura părților metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe bază de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compușilor organici volatili, achiziționarea părților constructive vopsite deja.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare a aerului este centrala termică. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare Ord. 462/1993.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe timpul execuției: Sursele posibile de poluare fonică sunt în timpul săpăturii. Se propune respectarea în execuție a regulamentului intern:

- Respectarea programului de funcționare avizat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin funcționarea rațională, nu se permite staționarea cu motorul pornit.

Sursa de poluare fonică prin zgomot puternic poate fi accidentală, prin scăpare, ciocnire, spargere a elementelor de construcții, se va încerca eliminarea prin instruire a personalului angajat și subcontractorilor.



Pe timpul funcționării: Nu este cazul.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului:

Pe timpul execuției: Pentru protecția solului și a apei, în organizarea de șantier se vor efectua următoarele lucrări / măsuri de protecție:

- împrejmuire cu gard a incintei organizării de șantier; delimitarea fizică se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se vor face numai la societăți specializate și autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianți la staționarea utilajelor; astfel că, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere întreținerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firmă autorizată;
- la părăsirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa de spălare auto;
- constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor. Prevenirea oricărei poluări accidentale prin instruire periodică și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de câte ori este nevoie.

Pe timpul funcționării: Nu va fi impactat solul și subsolul decât accidental prin:

- Poluarea spațiului verde de către persoane rău intenționate cu deșeuri solide sau lichide
- Fisurarea rețelei de canalizare prost executată.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice, nici în execuție și nici în funcționare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul execuției: Deșeurile se vor colecta (numai în incinta gospodăriei de deșeuri inscripționată cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu și selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezultate în timpul execuției sunt: menajer, ambalaje, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal.

Pe timpul funcționării: Din activitățile desfășurate se vor produce deșeuri menajere și deșeuri alimentare generate de zonele incintei. Deșeurile generate se vor depozita local în containere speciale. Deșeurile vor fi preluate de firme specializate, contractate în acest sens. Se va respecta toată legislația în vigoare privind deșeurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

3.8. Obiective de utilitate publică

În P.U.Z. este propusă realizarea unei străzi noi, denumită Beclean și reglementarea lățimii drumului prin dezmembrarea terenurilor cu acces la strada Mediaș.

Vor fi cedate suprafețele necesare pentru :regularizare străzii Mediaș și realizarea străzii nou propusă (strada Beclean).

Se propune realizarea unor dotări de interes public, respectiv: asigurarea accesului, a parcajelor, a utilităților.

4. CONCLUZII

4.1. *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG:* prezentul PUG respecta prevederile PUG, din UTR=ULiu; prezentul studiu are ca scop clarificarea căilor de acces și ocuparea terenului.



S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.
Nr.de ord. : J12/2655/2020
CUI : 42980937
Tel: 0723735282
email: cioban_andreea@yahoo.com

Design. Architecture. Urbanism.



4.2. *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:* Proiectul de construire ansamblu de locuințe individuale și/ sau locuințe semicolective cu două unități locative se va încadra în zonă datorită faptului că este o zonă de locuit și funcțiunea propusă este, de asemenea, de locuit.

4.3. *Priorități de intervenție:* În urma validării soluției de urbanizare prin aprobarea Planului urbanistic zonal se va realiza parcelarea și se vor elabora proiectele tehnice pentru echiparea edilitară. Lucrările de echipare edilitar-urbanistică se vor realiza în urma autorizării acestora, apoi se vor intabula noile parcele inclusiv cele care intra în proprietatea publică.

Intocmit,

Arh.drd.Cioban Andreea

Verificat,

arh.urb. Nădășan Carmen Mariana



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE- STRADA MEDIAȘ- PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE. Cluj-Napoca, str. Mediaș, jud. Cluj

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este.

Prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca. RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

2. Baza legală a elaborării

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000, precum și al ghidului privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM-007-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;



- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecția mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analiza și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a locuințelor propuse spre a continua dezvoltarea deja începută în zonă.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în



conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.

- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acestora, în conformitate cu Legea apelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm.

Circulații, accese, parcuri și garaje

Se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane. Execuția străzilor și a



lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final.

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descărcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale acoperite cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

2. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine



etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înaltime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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.

3. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale

Caracterul existent: Conf. PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este încadrat în: U.T.R. Uliu – Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Caracterul propus: Zonă construită existentă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, în conformitate cu condițiile primare din R.L.U. aferent **Liu**.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe individuale sau semicolective cu două unități locative de de tip izolat, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare), în conformitate cu condițiile primare din R.L.U. aferent **Liu**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

P.U.Z. de urbanizare se conformează reglementărilor P.U.G. și R.L.U.:

- UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Pentru reglementarea urbanistică se propune:

U.T.R. Liu: pentru toate parcelele.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. Liu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în



intravilanul municipiului Caracterul propus Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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



3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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 cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele individuale și pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative
- (e) vor avea formă regulată
- (f) se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie.

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3,00 m.

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

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se



vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

În cazul construirii unei locuințe semicolective cu două unități locative pe parcelă este permisă amplasarea a două garaje/ două locuri de parcare acoperite, acestea putând fi alipite de limita de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80m.

Este permisă retragerea clădirii față de limitele laterale cu 2,50m doar în situația în care există acordul vecinilor afectați și parcela are o lățime mai mică de 14m.

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 încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese pietonale și unul sau două accese carosabile. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

În cazul construirii unei locuințe unifamiliale pe parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3-6 m și poate fi realizat pe oricare din cele 2 laterale.

În cazul construirii unei locuințe semicolective cu 2 unități locative pe parcelă, se admit 2 accese auto diferite, cu lățimea între 3 -6 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 200 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 200 mp.

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).



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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (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 (locuire). Se interzice realizarea de paștise 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 fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 PUZ.

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 împrejmuire.

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

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



13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 35%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,9

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



S.C. ZEYA DESIGN STUDIO S.R.L.
Nr.de ord. : J12/2655/2020
CUI : 42980937
Tel: 0723735282
email: cioban_andreea@yahoo.com

Design. Architecture. Urbanism.



Intocmit,

Arh.drd.Cioban Andreea

Verificat,

arh.urb. Nădășan Carmen Mariana