

☎ 0785 123 433
✉ office@beletage.ro



PUZ STR NORDULUI

MEMORIU GENERAL SI RLU

BENEFICIAR

MIHAI MARTIN

PROIECTANT GENERAL

BELETAGE SRL

PROIECT NR.

059/2018



FIȘA PROIECTULUI

În vederea emiterii avizului Arhitectului Șef pentru ETAPA II. - ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT – PUZ vederea urbanizării - Construire locuințe unifamiliale de tip izolat sau cuplat, funcțiuni conexe și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului.

FAZA DE PROIECTARE	II. PUZ și Regulamentul Local de Urbanism
LOCALIZAREA ZONEI	Perimetrul zonei de intervenție este situat în jud. CLUJ: în mun. CLUJ-NAPOCA între strada Nordului și str. cu nr. cad. 336825
OBIECTIV PUZ	Crearea unei zone de locuințe individuale si cuplate, cu dotări de tip comerț, instituții și spații verzi. Conceptul propune o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, ce are în componență : zone verzi, zone pentru locuințe, zone de instituții, comerț și activități economice.
BENEFICIAR	MIHAI MARTIN adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17, jud. Cluj Telefon: 0785.123.433
PROIECTANT	SC BELETAGE SRL adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca mobil: 0785.123.433 e-mail: office@beletage.ro
NUMĂR PROIECT	059/2018
DATA	Octombrie 2022

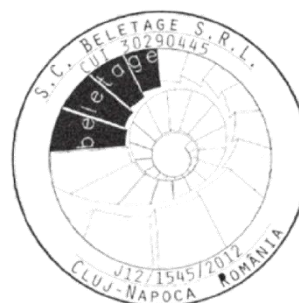
LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA



ŞEF PROIECT: arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT: arh. Marius TĂRĂU



MEMORIU GENERAL ȘI R.L.U.

II.1.1. MEMORIU GENERAL

CUPRINS

PIESE SCRISE:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.2.1. Solicitări ale temei program
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Descrierea teritoriului aferent P.U.Z.
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
 - 2.4.1 Circulația auto
 - 2.4.2 Circulația pietonală
 - 2.4.3 Circulația velo
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației

- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul UTR
- 3.10. Categoriile de costuri ale investiției

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice în prevederile PUG
- 4.2. Categoriile principale de intervenție
- 4.3. Priorități de intervenție
- 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

5. ANEXE

PIESE DESENATE:

U.01	Plan de încadrare în zonă și în P.U.G.	1:12000
U.02	Plan de situație existentă	1:2000
U.03	Etapizare	1:2000
U.04	Schwartzplan	1:5000
U.05	Analiza funcțională și analiza zonificare .PU.G.	1:5000
U.06	Plan proprietatea terenurilor și circulația acestora	1:2000
U.07	Plan reglementări	1:2000
U.08	Reglementări accese	1:5000
U.09	Mobilare urbanistică	1:2000
U.10	Reglementări edilitare	1:2000
U.11	Foto panou	1:500

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul de investiții:	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul: PUZ în vederea urbanizării - Construire locuințe unifamiliale de tip izolat sau cuplat, funcțiuni conexe și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL Propuneri preliminare de reglementări urbanistice
Beneficiar:	MIHAI MARTIN adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17, jud. Cluj Telefon: 0785.123.433
Amplasament:	Str. Nordului, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant:	S.C. BELETAGE S.R.L. Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca Tel.: 0364 133 050 Mobil: 0785 123 433 E-mail: office@beletage.ro Web: www.beletage.ro
Număr proiect:	059/2018
Data:	OCTOMBRIE 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Investiția propusă vizează urbanizarea parcelelor în vederea construirii de locuințe. Conform Legii 350/2001, obiectivele lucrării sunt următoarele, cu completările și modificările ulterioare:

- (1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.
- (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
 - a) organizarea rețelei stradale;
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - c) modul de utilizare a terenurilor;
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;

Documentația de urbanism este esențială pentru a asigura cadrul de protecție și dezvoltare durabilă a zonei studiate. Totodată ea reglementează modul de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul studiat, stabilind condițiile de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice din zonă.

Necesitatea elaborării prezentei documentații P.U.Z. pentru arealul delimitat de str. Nordului la est, str. cu nr. cad. 336825 la vest și imobilul teren cu nr. cad. 287927 la sud, Cluj-Napoca, reiese din nevoi de ordinul:

- asigurarea unei dezvoltări echilibrate a zonei, reglementarea din punct de vedere urbanistic;
- crearea cadrului legal menit să descurajeze construcțiile ilegale ce ar putea afecta urbanistic peisajul zonei reducându-i valoarea;
- formularea strategiei de dezvoltare ulterioară centrată zonă de locuire individuală și cuplată, cu dotări de cartier (parcuri, comerț, educație).

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului persoană fizică, MIHAI MARTIN, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de zahar nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17, jud. Cluj, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT, FUNCȚIUNI CONEXE ȘI ECHIPAREA COMPLETĂ EDILITAR-URBANISTICĂ A TERITORIULUI ÎN ZONA DE VEST A STRĂZII NORDULUI.

Tema de proiectare propune crearea unei zone de locuințe (individuale și cuplate) cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban împreună cu instituirea subzonelor complementare acesteia.

Caracterul funcțional propus respecta prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul de proiectare se pliază pe temă prin realizarea unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, cu subzone aferente, respectiv subzona verde, subzona de servicii de interes public și subzona de activități economice cu caracter terțiar.

Zona ce face obiectul documentației P.U.Z. este situată integral în partea sudică a UAT Cluj-Napoca, în partea de vest a străzii Nordului, cu intrare de pe strada Romul Ladea, zona denumită local "Dincolo de Becaș".

Arealul studiat prin prezentul PUZ este situat complet în intravilanul UAT Cluj-Napoca.

Principala cale de acces către zona studiată este prin strada Nordului ce debușează în strada Romul Ladea, cu acces inclusiv la nodurile 12 și 13 ale viitoarea Centuri Metropolitane – din cadrul proiectului general „DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35”.

Din punct de vedere funcțional, conform Planul Urbanistic General Cluj-Napoca, zona studiată este reglementată astfel:

Zonificare funcțională existentă

Conform RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL în decembrie 2014, în cazul în care se dorește obținerea unei autorizații de construire pentru parcele situate în acest tip de UTR se impune procedura de urbanizare prin PUZ. Din punct de vedere funcțional, conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca 2014, amplasamentul studiat este reglementat prin următoarele UTR-uri:

	Denumire UTR existent	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
ÎN EXTRAVILAN				
-	-	-	-	-
ÎN INTRAVILAN				
ULiu	Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	35%	0,9	(S)+P+1E+R; (S)+P+1E+M; D+P+R; D+P+M
VPr	Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică	0%	0	0

Suprafețele UTR incluse în zona PUZ au conform PUG Cluj-Napoca 2014 următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
Indice UTR	Suprafață existentă	
	(mp)	(%)
ÎN EXTRAVILAN		
-	0	0
Total în extravilan	0,00 m ²	0,00
ÎN INTRAVILAN		
Uliu	40.562	100
Total în intravilan	40.562 m ²	100,00
TOTAL	40.562 m²	100,00

Zonificare funcțională propusă

Reglementările urbanistice propuse prin P.U.Z. sunt definite conform legislației în vigoare. Se propune crearea unei zone cu profil dominant rezidențial, cu o structură coerentă articulată contextului existent, ca rezultat al aplicării procedurii de urbanizare ce reglementează următoarele UTR-uri:

Denumire UTR propus		P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime	Nr. parcele propuse
ÎN EXTRAVILAN					
-	-	-	-	-	-
ÎN INTRAVILAN					
Liu*	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	35%	0,9	(S)+P+1+M; (S)+P+1+R	75
S_Et*	Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial	50%	2.2	(S)+P+3+R	1
S_Is*	Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale în zone cu caracter rezidențial	50%	1.4	(S)+P+3+R	1
S_Va*	Subzonă spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	5%	0,1	-	5
TOTAL număr de parcele propuse					82

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și studiile fundamentare aferente, elaborat de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, SC Planwerk SRL și SC Bogart Construct SRL; contract nr. 117937 / 2009, aprobat cu HCL C-N nr. 439/22.12.2014, completată și modificată cu HCL C-N nr. 579/2018.

Google earth

Geoportal

ANCPI

Lista studiilor fundamentare realizate simultan prezentului PUZ :

Ridicare topografică

Studiu de trafic elaborat de Dynamics Trafic SRL

Studiu privind circulația terenurilor, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.

Studiu privind infrastructura edilitară, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L.

Studiu geotehnic, elaborat de ing. geolog Eugen-Sorin DAN

Extrase de carte funciară

Aviz de Oportunitate nr. 682019/433 din 18.08.2022.

Certificatul de Urbanism și avizele cerute prin acesta

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DESCRIEREA TERITORIULUI AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale. Conform P.U.G. în vigoare zona este încadrat în U.T.R.=ULiu – zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, delimitată de strada Nordului în partea de est, limita U.T.R. Vpr în partea de vest și limita U.T.R. ULiu în partea de sud.

Terenurile studiate se află în proprietatea privată a beneficiarilor, fiind neconstruite cu imobile permanente. Totalul de aproximativ 4.36 ha se compune din: 40 562 mp de teren – 24 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate, pentru care există intenții de reglementare – și 3000 mp de teren – 2 parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate, pentru care nu mai există intenții de urbanizare din partea proprietarilor.

Dreptul de proprietate asupra parcelor este deținut după cum urmează:

Nr. ord.	Nr. CF	Proprietar	Categorie de folosință	Suprafață (mp)
1	303980	LASCĂU EMIL FLORIN, și soția LASCĂU IOANA MIHAIELA	arabil	561
2	298560	DONEA CRISTIAN - IOAN, și soția DONEA DANA CORINA	arabil	2000
3	278779	MIRON IOAN- CLAUDIU, și soția MIRON SIMONA- LAURA	arabil	1000
4	278778	½ BOBAR MIRCEA, și soția BOBAR IOANA CODRUȚA ½ COSTIN MIHAI TRAIAN, și soția COSTIN ANDREEA CĂȚĂLINA	arabil	1115
5	311592	½ BOBAR MIRCEA, și soția BOBAR IOANA CODRUȚA ½ COSTIN MIHAI TRAIAN, și soția COSTIN ANDREEA CĂȚĂLINA	arabil	1080
6	307608	SAJGO ISTVAN-ATTILA	arabil	733
7	307019	BÎRLEA DRAGOS IOAN BREBAN CORINA ELENA	arabil	733
8	301490	AL-DAKHLALLA MAGDALENA	arabil	4250
9	316094	PAVEL LICĂ ADRIAN, și PAVEL PAULA LOREDANA GEORGETA	arabil	800
10	316093	TEAM LANA PROPERTIES SRL	arabil	1740
11	299732	KILIN FRANCISC	arabil	2800
12	305450	¼ JAKAB IULIANA	arabil	7500

		¼ BAKO ROZALIA ¼ TROMBITAS ANNA 2/32 TOROCZKAI MAGDALENA 3/32 TOROCZKAI ȘTEFAN 3/32 TOROCZKAI JÓZSEF-ATTILA		
13	310251	VIRTUAL MEDIA SOLUTIONS SRL	arabil	493
14	310255	VIRTUAL MEDIA SOLUTIONS SRL	arabil	455
15	313602	VIRTUAL MEDIA SOLUTIONS SRL	arabil	455
16	313634	VIRTUAL MEDIA SOLUTIONS SRL	arabil	455
17	299216	BUCUR VASILE, și soția BUCUR VICTORIA	arabil	455
18	299199	DAVID IONUȚ-CĂTĂLIN, și soția DAVID IOANA-MARIA	arabil	455
19	332294	MUREȘAN IOAN	arabil	348
20	332296	½ PETRULE DAN VASILE, și soția PETRULE LILIANA DANIELA ½ PETRULE CĂLIN AUGUSTIN, și soția PETRULE LOREDANA ANCA	arabil	348
21	332725	448/836 SOCIETATEA VIRTUAL MEDIA SOLUTIONS SRL 110/836 BUCUR VASILE, și soția BUCUR VICTORIA 110/836 DAVID IONUȚ-CĂTĂLIN, și soția DAVID IOANA-MARIA 84/836 MUREȘAN IOAN 84/836 PETRULE DAN-VASILE, căsătorit cu PETRULE LILIANA-DANIELA	drum	836
22	296303	FLOREA ELENA	arabil	2600
23	296085	MARTIN MIHAI	arabil	4450
24	292681	LASLO EUGEN, și soția LASLO ANGELA	arabil	4900
Suprafață terenuri private				40.562
Suprafață terenuri neintabulate				0
Suprafață totală zona reglementată				40.562

Suprafața terenurilor pentru care nu mai există intenții de urbanizare este compusă din următoarele parcele :

NR.CAD.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA (MP)
NR. TOPO.: 13318/1/1, 13319/1/1	Țârdea Romeo și soția Țârdea Olia	1000
NR. TOPO.: 13318/2/2, 13319/2/2, nr. CAD.: 1737	Pop Vasile și soția Pop Floare	2000

	Denumire UTR existent	P.O.T.	C.U.T.	Regim Hmax
ÎN EXTRAVILAN				
-	-	-	-	-
ÎN INTRAVILAN				
ULiu	Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	35%	0,9	(S)+P+1E+R; (S)+P+1E+M; D+P+R; D+P+M
VPr	Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică	0%	0	0

Suprafață fond construit 0mp 0%

Circulații pe terenul studiat 836mp 2.06%

Situl studiat are forma triunghiulară, orientat cu latura lungă estică de-a lungul străzii Nordului, cu latura lungă vestică de-a lungul străzii cu nr.cad. 336825, prezentând o creștere de nivel pe direcția N-S.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se situează în S-E a municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei arheologice protejate, în zona de sud a cartierului Borhanci. Aceasta zonă este situată în noile extinderi ale municipiului, pe zona de platou vest.

Arealul studiat prin prezentul PUZ este situat în zona de intravilan, reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și studiile de fundamentare aferente, elaborat de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, SC Planwerk SRL și SC Bogart Construct SRL; contract nr. 117937 / 2009, aprobat cu HCL C-N nr. 439/22.12.2014, completată și modificată cu HCL C-N nr. 579/2018. Regulamentul de urbanism aferent zonei a fost preluat în urma finalizării procesului prin care s-a stabilit noua limită dintre Cluj-Napoca și Feleacu.

În prezent, accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat se realizează prin intersecția Str. Constantin Brâncuși – Str. Fagului – Str. Romul Ladea – Str. Borhanci.

Cele mai apropiate căi de comunicare sunt Strada Nordului și Strada cu nr. cad. 336825 instituită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr.439/2014.

Principala cale de acces existentă către zona studiată este dinspre Strada Nordului ce parcurge situl pe latura de est ce asigură legătura cu orașul Cluj-Napoca prin intersecția sa cu strada Romul Ladea la nord de acesta.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în zona de S-E a municipiului Cluj-Napoca și corespunde părții bazale a versantului nordic al Dealului Feleacu.

Terenul studiat are o formă relativ triunghiulară și este situat pe un teren cu o declivitate redusă, diferența maximă de nivel fiind de aproximativ 25m pe direcția N-S (cca 300m lungime).

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Constantin Brâncuși pe strada Romul Ladea, care traversează pârâul Becaș și continuă pe versantul de pe malul stâng al văii ce curge la marginea Coloniei Borhanci, iar apoi se urcă pe strada Nordului.

Întreaga zonă a constituit cu câțiva ani în urmă o importantă suprafață de teren arabil, dar în ultima perioada a devenit foarte atractivă pentru construirea de case familiale sau ansambluri de locuințe. În jurul amplasamentului, momentan, nu există locuințe.

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. CIRCULAȚIA AUTO

Amplasamentul este accesibil pietonal și auto dinspre nord, de pe strada Nordului și de pe strada cu nr. cad. 336825 instituită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr.4339/2014.

Așa cum este prevăzut în P.U.G. - ul avizat, se consideră necesară rezolvarea căilor de acces pe etape: prima etapă – accesul din str. Nordului, a doua etapă – accesul din str/ cu nr. cad. 336825.

În prezent, căile de circulație existente pe teren sunt drumurile de utilitate publică. Aceste accese fac legătura între amplasamentul studiat și oraș. Traficul în zonă este redus.

2.4.2. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

În interiorul zonei studiate nu există infrastructură destinată pietonilor. Totuși, străzile neasfaltate adiacente zonei de studiu – strada Nordului, respectiv str. nr. cad. 336825 - pot fi parcurse pedestru.

2.4.3. CIRCULAȚIA VELO

În zona studiată nu există trasee amenajate pentru bicicliști, circulația acestora nedeșfășurându-se în condiții de siguranță. Străzile neasfaltate – strada Nordului, respectiv str. Nr. Cad. 336825 - adiacente zonei de studiu pot fi parcurse și de bicicliști.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o formă poligonală, fiind mărginită pe est de str. Nordului, iar pe vest de str. cu nr. cad. 336825.

Terenurile studiate sunt libere de construcții permanente și au destinație de teren arabil sau fânate.

Conform P.U.G. în vigoare zona este încadrată în U.T.R.=ULiu – zona urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Amplasamentul este delimitat de strada Nordului în partea de est, limita U.T.R. VPr în partea de vest și limita U.T.R. ULiu în partea de sud.

REGIM JURIDIC

Teren intravilan, încadrat în U.T.R.=ULiu, situat pe strada Nordului, FN, în mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ;

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut după cum urmează:

- C.F. nr. 303980 Cluj-Napoca, de către: Lascău Emil Florin și soția Lascău

Ioana Mihaela.

- C.F. nr. 298560 Cluj-Napoca, de către: Donea Cristian-Ioan și soția Donea Dana Corina;
- C.F. nr. 278779 Cluj-Napoca, de către: Miron Ioan-Claudiu și soția Miron Simona-Laura;
- C.F. nr. 278778 Cluj-Napoca, de către: Bobar Mircea și soția Bobar Ioana-Codruța, cota: ½, Costin Mihai-Traian și soția Costin Andreea-Cătălina, cota: ½;
- C.F. nr. 311592 Cluj-Napoca, de către Bobar Mircea și soția Bobar Ioana-Codruța, cota: ½, Costin Mihai-Traian și soția Costin Andreea-Cătălina, cota: ½;
- C.F. nr. 307608 Cluj-Napoca, de către: Sajgo Istvan-Atilla;
- C.F. nr. 307019 Cluj-Napoca, de către: Bîrlea Dragos Ioan, căsătorit cu Breban Corina Elena;
- C.F. nr. 301490 Cluj-Napoca, de către: Al-Dakhalla Magdalena, cota: 3/6, Al-Dakhalla Magdalena, cota: 1/3, Al-Dakhalla Magdalena, cota: 1/6;
- C.F. nr. 316094 Cluj-Napoca, de către: Pavel Lică Adrian și Pavel Paula Loredana Georgeta, cota: 1/1;
- C.F. nr. 316093 Cluj-Napoca, de către: Team Lana Properties SRL, cota 1/1;
- C.F. nr. 299732 Cluj-Napoca, de către: Kilin Francisc;
- C.F. nr. 305450 Cluj-Napoca, de către: Jakab Iuliana, cota 1/4, Bako Rozalia, cota 1/4, Trombitas Anna, cota 1/4, Toroczkai Magdalena 2/32, Toroczkai Ștefan, cota 3/32, Toroczkai Jozsef-Attila 3/32;
- C.F. nr. 310251 Cluj-Napoca, de către: Virtual Media Solutions SRL, cota 1/1;
- C.F. nr. 310255 Cluj-Napoca, de către: Virtual Media Solutions SRL, cota 1/1;
- C.F. nr. 313602 Cluj-Napoca, de către: Virtual Media Solutions SRL, cota 1/1;
- C.F. nr. 313634 Cluj-Napoca, de către: Virtual Media Solutions SRL, cota 1/1;
- C.F. nr. 299216 Cluj-Napoca, de către: Bucur Vasile și soția Bucur Victoria, cota 1/1;
- C.F. nr. 299199 Cluj-Napoca, de către: David Ionuț-Cătălin și soția David Ioana-Maria, cota 1/1;
- C.F. nr. 332294 (Top: 13321/2/2, 13321/3/2, 13322/2/2, 13322/3/2) Cluj-Napoca, de către: Mureșan Ioan, cota 1/1;
- C.F. nr. 332296 Cluj-Napoca, de către Petrule Dan Vasile și soția Petrule Liliana Daniela, cota: ½, Petrule Călin Augustin și soția Petrule Loredana Anca, cota: ½;
- C.F. nr. 332725 Cluj-Napoca, de către: Mureșan Ioan, cota: 84/836,

Petrule Dan-Vasile căs. Petrule Liliana-Daniela, cota 84/836; Societatea Virtual MediaSolutions SRL, cota: 448/1672; Bucur Vasile și soția Bucur Victoria, cota 110/836; Virtual Media Solutions SRL, cota 448/1672; David Ionuț Cătălin și soția David Ioana-Maria, cota 110/836;

- C.F. nr. 296303 Cluj-Napoca, de către: Florea Elena, cota 1/1;
- C.F. nr. 296085 Cluj-Napoca, de către: Martin Mihai, cota 1/1;
- C.F. nr. 292681 Cluj-Napoca, de către: Laslo Eugen și soția Laslo Angela, cota 1/1;

Suprafața totală a terenurilor studiate este de aproximativ 4.36 ha;

Suprafața totală a terenurilor cadastrate care urmează a fi reglementate este de 40 562 mp;

Suprafața totală a terenurilor necadastrate pentru care nu mai există intenții de urbanizare este de aproximativ 3 000 mp.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul are front direct la strada Nordului și la strada cu nr. cad. 336835;

În prezent pe teren nu există construcții permanente;

Indicii urbanistici existenți sunt: P.O.T._{existent}=0%; C.U.T._{existent}=0.00

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona de studiu în momentul actual nu beneficiază de rețele tehnico-edilitare. Pe strada Romul Ladea sunt existente rețele de electricitate, gaz, apă potabilă, apă pluvială, canalizare și telecomunicații și sunt propuse extinderea acestor rețele pe străzile limitrofe ale zonei de studiu doar către noile construcții.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În vecinătatea terenului s-au dezvoltat imobile de mici dimensiuni, ce adăpostesc funcțiuni de locuire individuală și semicolectivă. Spre sud, clădirile sunt mai dispersate, lăsând la vedere priveliștea cadrului natural, reprezentat de coline împânzite de vegetație sau parcele agricole. Relația cu cadrul natural este prin urmare una adecvată funcțiunii propuse.

Nu există riscuri de factură naturală sau antropică în zonă sau în vecinătatea acesteia. Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la următoarele concluzii privind principalele disfuncționalități și priorități ale zonei.

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- Drumuri înguste și de pământ;
- Lipsa rețelelor edilitare;

PRIORITĂȚI:

- Modernizarea traseelor de circulație;
- Amenajarea spațiilor verzi și de agrement propuse;
- Racordarea la rețelele edilitare existente.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea și consultarea publicului se va face conform METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectând LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Nu este cazul unor anchete sau studii privind opțiunile populației. Eventualele observații vor putea fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementară este firească, înscriindu-se coerent într-un tablou mai larg al evoluției acestei părți a orașului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere că teritoriul este restrâns și condiționat de vecinătăți și RLU din PUG, elaborarea în prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesară. Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele avize și documente:

C.U. nr. 2079 din 08.08.2022;

Aviz de Oportunitate nr. 682019/433 din 18.08.2022.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Caracterul actual al zonei: U.T.R. ULiu – zona urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014 amplasamentul se află în UTR ULiu - zona urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Conform Avizului de Oportunitate amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitat de strada Nordului în partea de est, limita U.T.R. VPr în partea de vest și limita U.T.R. ULiu în partea de sud.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile P.U.G. cu privire la utilizările admise.

Conceptul urbanistic propune realizarea unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime incluzând activități administrative, funcțiuni terțiare și de învățământ (grădiniță). Zona are potențial de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care să reglementeze terenurile.

Conform Aviz de Oportunitate nr.692019/433/18.08.2022 categoriile funcționale propuse sunt:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;
- subzona de servicii de interes public;
- subzona de activități economice cu caracter terțiar;
- subzona verde–scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Liu*.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind aproximativ plat, nu impune soluții complicate sau costisitoare de sistematizare verticală.

Pentru a respecta prevederile din Avizul de Oportunitate, s-au propus spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc) și cu locuri de joacă pentru copii. Spațiile plantate vor face obiectul unui proiect de organizare peisagistică.

Pe limitele de proprietate cotele terenului rămân neschimbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. CIRCULAȚIA CAROSABILA

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe str. Nordului în partea de est a zonei studiate, și de pe str. cu nr. cad. 336825 în partea de vest. Se păstrează accesul către viitorul ansamblu de locuințe de pe drumurile menționate anterior sub următoarea formă:

- la est: se realizează accesul de pe strada Nordului, nr. cad. 342686, cu noul profil propus prin P.U.G. – III.E.- 16m;
- la vest: se realizează accesul de pe strada nr. cad. 336825 cu noul profilul propus prin P.U.G. - III.H.- 12m;
- la sud: se realizează accesul în interiorul zonei studiate de pe strada Nordului și de pe strada nr.cad. 336825, prin strada A, nou propusă, profilul - III.H.-12m;
- central: se realizează accesul în interiorul zonei studiate de pe strada Nordului și de pe strada nr.cad. 336825, prin strada Nordului și de pe strada nr.cad. 336825, prin strada E, nou propusa, profilul - III.I.-9m și profilul - III.I.-12.25m;

- în interiorul zonei studiate: se propun alte 3 strazi de acces, strada B, strada C, strada D, cu profilul propus IV.2.-9m si strada de acces F, strada Înfundată, cu profil propus IV.2.-6m.

Străzile vor avea o declivitate maximă de 10%, realizată prin sistematizarea verticală a terenului.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI VELO

Se propune 1 acces velo pe sit de pe strada Nordului.

Trotuarele vor fi executate conform STAS 10144/2-79. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele propuse, în lungul căilor de acces. Trotuarele prevăzute pentru străzile de cat. III se vor menține la 2 fluxuri pietonale iar trotuarele pentru străzile de cat. IV vor fi de 1 flux. Bordurile trotuarelor cu profil conform normelor, vor fi teșite în zonele de traversare pentru a permite accesul pietonilor, cărucioarelor și bicicletelor.

3.4.3. PARCĂRILE

Necesarul de parcări/garaje se va organiza în incinta proprietății/clădirii (1 loc la 100mp utili, respectiv 80mp utili în cazul clădirilor administrative).

Sunt propuse următoarele tipuri de locuri de staționare/garare:

- case izolate cu garaj, garaje amenajate în subteran sau în demisol în concordanță cu sistematizarea verticală a terenului sau parcări acoperite;
- în incintă se realizează alei de acces și parcări suficiente pentru programul studiat;
- accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5m în cazul optării pentru 2 locuri de parcare încorporate în volumul imobilului de locuințe sau într-un garaj;
- se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru unitate locativă cu AU mai mică de 100mp și maximum 2 locuri de parcare - dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj - pentru unitățile locative cu AU mai mare de 100mp-parcări pentru staționare în lungul străzilor de cat. III, IV.

BILANȚ PARCĂRI:

DENUMIRE PARCĂRI	Nr. parcări
PARCARI ÎN INCINTA PARCELELOR DE LOCUIRE	106
PARCARI LATERALE ÎN LUNGUL STRĂZILOR	36
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELELOR DE SUBZONE – ECONOMIC+INSTITUTII	38+17
TOTAL PARCARI	197

3.4.4. AMENAJAREA INTERSECȚIILOR

Conform PUG avizat anterior, toate intersecțiile dintre străzile noi proiectate vor respecta prevederile prevăzute în STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersecțiilor de străzi, și vor fi detaliate prin Pth-uri. Semnalizarea rutieră se va executa pe baza proiectelor tehnice – semnalizare pe orizontală (marcaje rutiere longitudinale, transversale și de intersecții) și pe verticală prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 și noului Cod Rutier.

3.4.5. SISTEMATIZAREA VERTICALA

Va fi aferentă drumurilor și parcelor, și se va realiza cu materializarea subsolurilor, demisolurilor, a zidurilor de sprijin, taluzări, drenuri, rigole, plantații de fixare și protecție.

3.4.6. ARHITECTURA PEISAGERA

Se va realiza odată cu realizarea sistematizării verticale. Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsă în studiu în zona V, și la plantațiile de fațadă.

3.4.7. COLECTAREA APEI PLUVIALE

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabilă va fi asigurată prin panta longitudinală și transversală, prin guri de scurgere din carosabil cu denisipator, și prinse în proiectele PT de canalizare. Se vor prevedea rigole longitudinale, șanțuri de gardă și drenuri.

3.4.8. TRANSPORT IN COMUN

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze, și vor fi prevăzute a se desfășura în lungul străzilor principale-strada Romul Ladea, strada Nordului. Stațiile de transport în comun vor fi amplasate doar pe str. Romul Ladea, la o distanță între 400-700m. Transportul în comun va asigura relația locală dar și cu alte cartiere ale orașului. Stațiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie. Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.

Accesul în șantier se poate realiza în zona studiată dinspre strada Nordului.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul reglementat, cu o suprafață de 40.562 mp e structurat prin prezentul PUZ într-un ansamblu unitar ce include 75 imobile de locuit de tip individual sau semicolectiv cu două unități locative, 1 imobil destinat funcțiunilor administrative/terțiare și 1 imobil destinat serviciilor de interes public respectiv o grădiniță. Conform Aviz de Oportunitate nr. 692019/433/18.08.2022 categoriile funcționale propuse sunt:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime;
- subzona de servicii de interes public;
- subzona de activități economice cu caracter terțiar;
- subzona verde.

3.5.1 REGLEMENTĂRI EXISTENTE ȘI PROPUSE – COEFICIENȚI MAXIMALI, REGIM DE ÎNĂLȚIME

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

U.T.R. EXISTENT:

ULiu – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN – zona de urbanizare:

- P.O.T._{MAX}=35%;
- C.U.T._{MAX}=0.9;
- P.O.T._{EXISTENT}=0%;
- C.U.T._{EXISTENT}=0.00.

U.T.R.-uri PROPUSE:

Liu* – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN:

- P.O.T._{MAX}=35%;
- C.U.T._{MAX}=0.9;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M; (S)+P+1+R;

S_Et* – SUBZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL,:

- P.O.T._{MAX}=50%;
- C.U.T._{MAX}=2.2;
- REGIM DE INALTIME: (S)+P+3+R

S_{Is}* – SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE:

- P.O.T._{MAX}=50%;
- C.U.T._{MAX}=1.4;
- REGIM DE INALTIME: (S)+P+3+R

S_{Va}* – SUBZONA SPATII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC
NELIMITAT:

- P.O.T._{MAX}=5%
- C.U.T._{MAX}=0.1

BILANT TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFEȚE	MP	%
S Teren pentru care nu mai există intenții de urbanizare	3000	-
S teren reglementat	40 562	100
S construită	0	0
S circulație	836	2.06
S teren viran	39 726	98.94

TOTAL SUPRAFAȚĂ ZONĂ DE STUDIU

40 562MP

100%

BILANȚ UTILIZĂRI PROPUSE

FUNCTIUNI	NR.PARCELE	SUPRAFATA	%	ARIE CONSTRUITĂ
LOCUINTE	75	27 831 MP	90.36	6 575 MP
ECONOMIC TERȚIAR	1	1 429 MP	4.64	690 MP
INSTITUȚII PUBLICE	1	1 540 MP	5.00	550 MP
TOTAL	77	30 800 MP	100	7 815 MP

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV – EXISTENT ȘI PROPUȘ

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Suprafața teren reglementat	40 562 MP	100%	40 562 MP	100%
Circulații pe terenul studiat	836 MP	2.06%	8 079 MP	19.92%
ULiu	40 562 MP	100%	-	-
Liu*	-	-	27 828 MP	68.61%
S_Et*	-	-	1 428 MP	3.52%
S_Is*	-	-	1 539 MP	3.80%
S_Va*	-	-	1 685 MP	4.15%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarilor astfel încât apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și pentru stins incendii. Apele uzate menajere să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent, iar apele uzate menajere să poată fi deversate în rețeaua existentă pe strada Romul Ladea.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectură la această adresă, a branșamentelor la rețelele de gaz, electricitate și telecomunicații existente în zonă.

3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Romul Ladea, respectiv strada Nordului, și la rețelele noi ce vor fi trasate pe strada nr. cad. 336825 și pe străzile noi propuse. Există rețea de apă PEID Ø63 mm, un tronson în lungime de 170m de la intersecția cu strada Romul Ladea. Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul cazanelor pe combustibil gazos sau a pompelor de căldura.

Pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta 4 hidranți exteriori supraterani Dn 100. Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă și de stins incendii pentru consumatorii din zonă.

3.6.2 CANALIZARE

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor propuse s-a prevăzut extinderea conductei publice de canalizare menajeră din zonă.

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradală existentă din str. Romul Ladea, respective str. Nordului și la rețelele noi ce vor fi trasate pe str. nr. cad. 336825 și pe străzile noi propuse prin intermediul căminelor de vizitare proiectate și/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut cămine de vizitare cu adâncimi cuprinse între 1,50m și 3.00m în funcție de panta terenului din zonă.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră proiectată în acest scop. Rețeaua de canalizare proiectată se va deversa în canalizarea existentă pe str. Romul Ladea. Există rețea de canalizare din PVC Ø315 mm, un tronson în lungime de 170 m de la intersecția cu strada Romul Ladea.

Rețeaua de canalizare se va amplasa pe străzile nou propuse, cât și pe principalele alei, fiind realizată din conducte de PVC-KG, SN8 DN25 cm și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersecții și la schimbări de direcție. Căminele vor fi din beton și prevăzute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarosabile, în spațiile verzi.

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor descărca într-o rețea pluvială separată, pentru ape cu hidrocarburi.

3.6.4 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului nou creat se va face din stațiile existente prin linie de medie tensiune și posturi de transformare de la 20 la 0,4kv.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici și a micilor consumatori se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune de 0.4 kV, montate îngropat. De la acesta se vor realiza linii (branșamente) subteran la toți consumatorii casnici.

Alimentarea cu energie electrică a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune subterane de 0.4 kV separate de liniile electrice de distribuție a curentului electric la consumator.

3.6.5 TELECOMUNICAȚII

În zonă se va propune introducerea posturilor de telecomunicații.

În cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, înființarea unei rețele de telecomunicații din fibră optică în canalizare și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri. Distribuția către abonați se va realiza în cabluri telefonice coaxiale conectate prin intermediul cutiilor de conexiune stradale și a cutiilor terminale de la abonat.

Se interzice montarea de antene TV-satelit în locuri vizibile din circulații publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.

3.6.6 ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservi câte un imobil și vor folosi ca și combustibil gaz sau energie electrică.

3.6.7 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existente din lungul str. Romul Ladea, prin rețele de distribuție conform configurației stradale, cu branșamente și posturi de reglare – măsurare aferente fiecărui consumator în parte.

3.6.8 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Pe fiecare parcelă se vor realiza puncte gospodărești, amenajate special de colectare selectivă a deșeurilor.

Deșeurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta întru totul prevederile agenției de mediu. Construcțiile se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind de locuințe individuale și dotări de interes public (activități comerciale, de învățământ și de recreere).

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

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.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu arbori toaletați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi vor fi atât peste zone de subsol, dar și pe sol natural în procent de minim 30%.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în Someș. Apele pluviale colectate de pe suprafața parcajelor și a platformelor carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială care va descărca în rețea, astfel încât acestea să respecte norma NTPA 001.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile se vor comasa și parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se creează 77 de parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite, acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor. Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, urmând ca după procesul de constatare a urbanizării, să intre în patrimoniul domeniului public. Parcelele pentru circulații vor însuma suprafața de 8074 mp și se vor dezmembra cu destinația de drum având înscris ca și nota în CF „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”.

Strada Nordului profil tip III.E. – 16m (strada instituită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr.439/2014) – suprafața de teren cedată modernizării străzii: S = 95.64 mp (va fi trecută în proprietate publică).

Strada nr. cad. 336825 profil tip III.H.- 12m (strada instituită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr.439/2014) – suprafața de teren cedată modernizării străzii: S = 184.39 mp (va fi trecută în proprietate publică).

Strada nou propusă în partea sudică a terenului, strada A, profil tip III.H. – 12m (conform profilelor stradale propuse) – strada de legătură între strada Nordului și strada nr. cad. 336825 – suprafața de teren aferentă străzii nou propuse : $S = 2975.50\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Strada nou propusă în partea vestică a terenului, strada B, profil IV.2. – 9m (conform profilelor stradale propuse) – strada de legătură între strada nou propusă A și strada nou propusă E – suprafața de teren aferentă străzii nou propusă: $S = 1135.46\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Strada nou propusă în partea vestică a terenului, strada C, profil tip IV.2. – 9m (conform profilelor stradale propuse) – strada de legătură între strada nou propusă A și strada nou propusă E – suprafața de teren aferentă străzii nou propuse: $S = 1123.44\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Strada nou propusă în partea vestică a terenului, strada D, profil tip IV.2. – 9m (conform profilelor stradale propuse) – strada de legătură între strada nou propusă A și strada nou propusă B, lăsând o zonă centrală triunghiulară – suprafața de teren aferentă străzii noi propuse: $S = 886.93\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Strada nou propusă în partea vestică a terenului, strada E, profil tip III.I. – 9m și profilul – III.I. – 12.25m (conform profilelor stradale propuse) – strada de legătură între strada Nordului și strada nr cad. 336825 – suprafața de teren aferentă străzii noi propuse: $S = 1366.06\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Strada nou propusă în partea vestică a terenului, strada F, profil tip IV.2. – 6m (conform profilelor stradale propuse) – strada de acces din strada nr cad. 336825 – suprafața de teren aferentă străzii noi propuse: $S = 306.66\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Spațiu verde – suprafața de teren aferentă parcurilor cu acces public nelimitat: $S = 1685\text{mp}$ (teren în proprietate privată cu utilizare publică).

Realizarea străzilor propuse din cadrul zonei reglementate până la stratul de uzură și a parcului nu va implica nici o categorie de costuri din partea autorităților publice locale. Se dorește ca străzile noi propuse să fie trecute în proprietate publică, costurile de întreținere a străzii nou propuse vor fi suportate de către autoritățile publice locale.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale și cuplate, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială . Prin propunerea prezentată se încheagă din punct de vedere urbanistic zona studiată, urmărind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi căi de circulație, reglementate conform normelor în vigoare și se dotează zona cu echipamente edilitare. Implementarea reglementărilor urbanistice propuse creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o

calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinse în prezentul proiect.

3.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră, pluvială, electricitate, gaz și pentru realizarea drumurilor din interiorul zonei reglementate până la stratul de uzură.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea prezentată dorește să contribuie la urbanizarea și dezvoltarea zonei, în conformitate cu cerințele beneficiarilor și să creeze cadrul care va permite în viitor construirea de locuințe semicolective/individuale cuplate, cu respectarea tuturor cerințelor privind accesibilitatea și construibilitatea, păstrând tendințele de dezvoltare pentru arealul studiat.

De asemenea se dorește ca propunerea urbanistică să vină în completarea funcțiilor propuse în PUZ-ul (strada Nordului est) aprobat anterior prin HCL, cu conectarea și reorganizarea funcțională a sitului studiat.

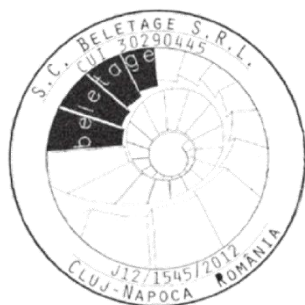
Urbanizarea zonei, este un proces dorit și benefic atât pentru beneficiari – viitorii locuitori ai zonei, cât și pentru municipalitate. Parcelarea și stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea și interconectarea căilor de circulații, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajate, funcțională și estetică, care să corespundă noilor exigențe ale orașului pentru asigurarea unei dezvoltări durabile și sustenabile.

În elaborarea planului urbanistic s-a ținut cont de prevederile și încadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)” Proiectantul consideră oportună investiția.

Cluj-Napoca

Mai 2022



coordonator,

arh. Mircea PURDEA

Întocmit

șef proiect,

arh. Marius TARAU



MEMORIU GENERAL ȘI R.L.U.

II.1.2. PLAN DE ACȚIUNE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul de investiții:	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT, FUNCȚIUNI CONEXE ȘI ECHIPAREA COMPLETĂ EDILITAR-URBANISTICĂ A TERITORIULUI ÎN ZONA DE VEST A STRĂZII NORDULUI
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL Propuneri preliminare de reglementări urbanistice
Beneficiar:	MIHAI MARTIN adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17, jud. Cluj Telefon: 0785.123.433
Amplasament:	jud. CLUJ: în mun. CLUJ-NAPOCA între strada Nordului și str. cu nr. cad. 336825
Proiectant:	S.C. BELETAGE S.R.L. Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca Tel.: 0364 133 050 Mobil: 0785 123 433 E-mail: office@beletage.ro Web: www.beletage.ro
Număr proiect:	059/2018
Data:	OCTOMBRIE 2022

1. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

- A. După aprobarea în Consiliul Local Cluj Napoca a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat martie 2023 – aprilie 2023.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE:

CĂI DE COMUNICAȚII

- Străzi locale și de colectare

ECHIPAREA EDILITARĂ

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă
- Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale

CATEGORIILE DE LUCRĂRI NECESARE INVESTIȚIEI VOR FI:

I. CONSTRUCȚII NOI:

- construcții pentru locuințe individuale permanente
- construcții pentru comerț – supermarket
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate
- construcții tehnico-edilitare

II. RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE PENTRU ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SEPARATE CLIEȚI/APROVIZIONARE

II. AMENAJAREA SPATIILOR VERZI SI PLANTATE; ILUMINAT ARHITECTURAL.

III. RACORDURI LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI REȚELE DE INCINTĂ.

- B. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcțiile noi propuse cu regim de înălțime de pana la maxim D+P+3 – estimat iulie 2023 – decembrie 2025
- C. Începere lucrări Construcție pentru construcțiile noi propuse cu regim de înălțime de pana la maxim D+P+3 – estimat iulie 2023 – decembrie 2030
- D. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară – estimat iulie 2023 – decembrie 2030

Întocmit,

Arh. Marius Tărau



MEMORIU GENERAL ȘI R.L.U.

II.1.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

CUPRINS

Partea I.	DISPOZIȚII GENERALE
Partea II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
Partea III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
Partea IV.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

II.1.3.1	Liu*	Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – 75 parcele
II.1.3.2	S_Et*	Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – 1 parcelă
II.1.3.3	S_Is*	Subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – 1 parcelă
II.1.3.4	S_Va*	Subzonă spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – 5 parcele

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT, FUNCȚIUNI CONEXE ȘI ECHIPAREA COMPLETĂ EDILITAR-URBANISTICĂ A TERITORIULUI ÎN ZONA DE VEST A STRĂZII NORDULUI este adoptat de către Consiliul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit. c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Consiliul Local Cluj-Napoca va aproba întreg regulamentul local de urbanism. PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT, FUNCȚIUNI CONEXE ȘI ECHIPAREA COMPLETĂ EDILITAR-URBANISTICĂ A TERITORIULUI ÎN ZONA DE VEST A STRĂZII NORDULUI se referă la teritoriile administrative ale Municipiului Cluj-Napoca.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. Nordului”. După aprobarea de către autoritățile și locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

1. PREVEDERI GENERALE

1.1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităților teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe 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.

Regulamentul local de urbanism , cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

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.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG:
 - Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și studiile de fundamentare aferente, elaborat de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, SC Planwerk SRL și SC Bogart Construct SRL; contract nr. 117937 / 2009, aprobat cu HCL C-N nr. 439/22.12.2014, completată și modificată cu HCL C-N nr. 579/2018.
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor

- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ a municipiului Cluj-Napoca, nu sunt afectate de prezentul RLU.

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.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal, pentru zonele pe care le reglementează.

Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea. În cazul schimbării funcțiunilor premise de RLU, se impune întocmirea unui PUZ în prealabil.

PARTEA II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. PREVEDERI GENERALE

Planul urbanistic zonal și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni de urbanizare. Planul urbanistic zonal are ca scop principal dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale de tip izolat sau cuplat cu funcțiuni conexe și echiparea completă edilitar-urbanistică, astfel reglementările se subordonează acestui scop.

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, spații sau zone verzi de agrement, fânețe, terenuri agricole, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

Parcelarea pe teritoriile reglementate se va face pe baza de PUZ-ului aprobat.

Autorizația de construire în zonele reglementate se va emite numai pe baza regulamentului local de urbanism din PUZ-ul aprobat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizate ca și căi de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în manieră neorganizată materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;
- Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețelele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;
- Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;

- Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;
- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

2.2.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Caracterul existent: conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014 amplasamentul se află în :

UTR ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Caracterul propus:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – 75 parcele;

UTR S_Et* – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial– 1 parcela;

UTR S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – 1 parcelă;

UTR S_Va – Subzona spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – 5 parcele.

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință.

Liu*

Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate sau cuplate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa U.0.7. „ Plan Reglementări ”.

Servituți de utilitate publică:

- Strada Nordului - profil III.H. 12m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Stradă nr. CAD. 336825 - profil III.1. 2-9 m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Strada „A” - profil III.H. 12 m - zonă locuințe stradă propusă(conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „B” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stadă propusă(conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „C” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă(conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „D” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „E” - profil III.1. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „F” - profil IV. 2-6 m - zonă locuință fundătură (conform PUG Cluj-Napoca).

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Propunerea se va evidenția prin PUZ.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta în sistem cuplat.

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 profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- a) Să aibă front la stradă;
- b) Lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate;
- c) Lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15m pentru locuințele izolate;
- d) Adâncimea va fi, de regulă, mai mare decât frontul la stradă;
- e) Suprafața va fi mai mare sau egală cu 300mp pentru locuințele cuplate, suprafață de teren aferentă fiecărei unități locative.
- f) Suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;
- g) Vor avea formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de 3m, în funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2 m.

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

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25m , 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 15mp.

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

(a) În cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate) se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate;

(b) În cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m și/sau ½ din înălțime la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

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

(d) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal din clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

(e) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară a parcelei – în cazul segmentării amplasării, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m – se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care amplasarea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, în retragere față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;

- se permite amplasarea de construcții cuplabile pe o latură în cazul imobilelor cu maxim două unități locative.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se propune amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcela. Prin exceptie se pot executa garaje (nelipite de cladirea de locuire) și copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

În cazul garajelor separate de clădire, acestea vor avea o distanță de minim H față de aceasta, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m – pentru două locuri de parcare încorporate în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației eliberate 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) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

(b) maximum două locuri de parcare - dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj - pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare;

Alte activități:

– conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG.

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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

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

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 a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% 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.

Ca excepție, în interiorul ansamblurilor rezidențiale cu alei care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, astfel, împrejmuirea spre stradă se va face în planul fațadei și nu pe limita de proprietate. Această regulă se stabilește de comun acord între proprietari, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar pe toată lungimea străzii.

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. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private/publice din categoria spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat vor fi de tip opac din zidarie, cu înălțimea minimă de 2,10 m și maximă de 2,20 m, placate către spațiul public cu cărămidă aparentă.

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%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

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 înțeleles 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).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțele urban.

P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa U.0.7. „Plan Reglementări”.

Servituți de utilitate publică:

- Strada Nordului - profil III.H. 12m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Strada „E” - profil III.1. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

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

parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform prezentului regulament. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;

- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 950 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de 3 m, în funcție de adâncimea terenului.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de cel puțin 4,5 m respectând în orice punct și $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul general de urbanism al PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 80% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul architectural al subzonei și se va încadra în maxim 14m , respectiv, un regim de înălțime de (S)+P+3+R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile vor avea acoperis de tip terasă înierbată. Aticele vor fi de tip urban.

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

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiuri.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile situate către aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 50%.

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

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

C.U.T. maxim = 2,2

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă.

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

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

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa U.07. „ Plan Reglementări”.

Servituți de utilitate publică:

- Strada Nordului - profil III.H. 12m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Stradă nr. CAD. 336825 - profil III.1. 2-9 m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

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

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ, educație și cercetare - creșe, grădinițe, școli publice și private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu se propun.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

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

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de cel puțin 4,5 m respectând în orice punct și ½ din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul general de urbanism al PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 60% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul clădirilor. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul arhitectural al subzonei și se va încadra în maxim 12m , respectiv, un regim de înălțime de (S)+P+2. Nu se admit etaje parțiale sau etaje retrase.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

Clădirile se vor acoperi cu terase circulabile înierbate, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Cornișele vor fi de tip urban.

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a 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 opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate în vecinătate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 50%.

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

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

C.U.T. maxim = 1,4

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa U.0.7 „Plan Reglementări”.

Servituți de utilitate publică:

- Strada Nordului - profil III.H. 12m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Stradă nr. CAD. 336825 - profil III.1. 2-9 m - zonă locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Strada „B” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stadă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „C” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „D” - profil IV. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).
- Strada „E” - profil III.1. 2-9 m – zonă locuințe stradă propusă (conform PUG Cluj-Napoca).

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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 Regulamentul de urbanism al PUG.

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.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili după caz, prin PUD.

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

Se va stabili după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se propune amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcelă. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism al PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o 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.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

NOTĂ:

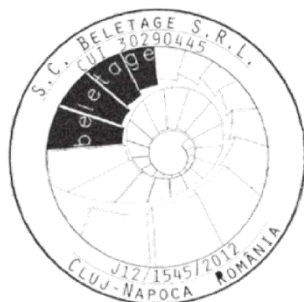
Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Prezentul P.U.G. a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general indicativ GM-010- 2000, aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

Cluj-Napoca

Mai 2022

coordinator,
arh. Mircea PURDEA



întocmit,

arh. Marius TĂRĂU

