

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : Mun. Cluj-Napoca, Str. Campului, Nr. 135, Jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE.

BENEFICIARI : SC Medstar SRL

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

DATA : iulie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

URBANISM arh. Razvan COCA

Intocmit arh. Razvan COCA



Handwritten signature in blue ink, likely of Razvan COCA, positioned below the circular stamps.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1. 1 PREZENTAREA INVESTITIEI

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE.

INVESTITORI : SC Medstar SRL

ADRESA INVESTITIEI : Mun. Cluj-Napoca, Str. Campului, Nr. 135, Jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

DATA ELABORĂRII : iulie 2023

1.2. *Obiectul lucrării*

Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistica a terenurilor inregistrate în C.F. nr. **326903**, nr. CAD **326903**, aflata conform datelor din extrasul C.F. în proprietatea: SC Medstar SRL

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- schimbarea limitei dintre UTR Lip/ UTR Lip* și subzonele aferente propuse conform documentație de PUZ elaborată în concordanță cu P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014; conform aviz de oportunitate emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în acest sens.
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- stabilirea alinierii construcțiilor;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile

ferme ale investitorului si prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3620/ 07.13.2021 precum si al avizului de oportunitate nr.210/20.09.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, eliberate in acest sens

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic „ Studiu Geotehnic nr. 23/2022” elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. in anul 2023, verificarile si referatul Af emis de Ing. Baba Cornelia, din documentatia EXPERTIZA TEHNICA Af elaborat de Cong. Dr. Ing. Bogdan Ion Alex , din documentația „ REALIZARE SUPORTULUI TOPOGRAFIC IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. ” elaborat de ing. topo. Buzea Eugen prin SC Topogen Serv SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul studiat are o forma poligonala relativ regulata si se invecineaza:

- La vest cu strada Campului
- La sud cu locuinte insiruite cu regim redus de inaltime , aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, incadrate in UTR Lip
- La est cu un teren liber de constructii aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, incadrat in UTR_Ve
- La nord cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime si drum de acces , aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, incadrate in UTR Lip.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o declivitate usoara de la est spre vest. Pe teren vegetația este preponderent joasă avand si cativa arbori tineri. In partea estica terenul reglementat se invecineaza cu o zona verde amenajata si reglementata urbanistic ca atare aferenta unui parau natural aprovizionat

cel mai probabil de ape pluviale.

2.3. Circulația

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului reglementat prin PUZ in mai multe zone distincte, cinci parcele de teren destinate construirii de locuinte izolate unifamiliale individuale, cu regim redus de inaltime conform UTR Lip din PUG aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014 , o parcela dedicata unui spatiu verde amenajat in partea de est si o parcela dedicata largirii aleii carosabile de incinta existenta care faciliteaza accesul la casele existente amplasate la nord de parcela reglementata prin PUZ. Aleea carosabila existenta se desfasoara pe directia vest est pe parcela vecina (nr. cad 273426) si are o ampriza variabila de circa 4m. Prin documentatia de PUZ se propune alocarea unei fasii de teren pe limita nordica a parcelei reglementate a.i. impreuna cu parcela vecina (nr. cad 273426) cele doua parcele vor forma o alee de acces noua care va facilita accesele auto si pietonale pentru toate imobilele amplasate si propuse pe frontul nordic si sudic a noii alei formate.

Prin P.U.Z. se propune o alee carosabila privata cu acces din strada Campului, inchisa circulatiei publice , dimensionata conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11 . Aleea propusa (de tip shared space) va fi o alee in regim rezidential, va avea carosabilul in dublu sens comun cu trotuarele si va dispune de un loc de intoarcere generos la capatul acestuia. Se propune ca ampriza acestei alei sa fie de 9m.

Alee carosabila privata propusa inchisa circulatiei publice se va amenaja conform aviz nr. 44314/446/09.02.2023 emis de catre Primăria Municipiului Cluj-Napoca Serviciul Siguranța Circulației in acest sens.

Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Locuințe individuale (unifamiliale):- conform reglementărilor aferente UTR Liu , locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietate, la sol sau in garaje. Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 4 parcele in vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) :

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

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

Prin P.U.Z. se propune edificarea a patru locuinte unifamiliale, fiecare locuinta va avea nevoie

de maxim 2 locuri de parcare amplasate pe parcela proprie, suplimentar fata de aceste locuinte se propune pastrarea imobilului de la strada Campului destinat serviciilor medicale care beneficiaza in momentul de fata de doua locuri de parcare pe parcela

TOTAL: 10 LOCURI DE PARCARE PROPUSE

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul cuprins in zona reglementata se afla intr-o zona destinata exclusiv caselor familiale. Acesta se afla in proprietatea SC Medstar SRL iar in momentul de fata folosinta actuala a terenului este de: imobil destinat serviciilor medicale, curti constructii, teren viran, partial imprejmuit.

Terenul reglementat este accesibil din str. Campului (strada asfaltata aflata in domeniul public), se invecineaza la nord cu teren viran incadrate in UTR Lip, la sud cu terenuri virane incadrate in UTR Lip pe care sunt amplasate mai multe case familiale, la est cu terenuri virane incadrate in UTR Lip si cu terenuri cu spatii verzi incadrate in UTR Ve

2.5. Echipare edilitara

Strada Campului este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenecesitând măsuri speciale de protecție a mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, la Primaria municipiului Cluj-Napoca au fost efectuate etapa pregatitoare, etapa de documentare, in ceea ce priveste procesul de informare si consultare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de înaltăime redus. Unitatile de cazare propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile de incinta propusa, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

În cadrul zonei studiate aflate în proximitatea terenului reglementat precum și în cvartalul studiat definit de strazile Campului frontul estic și vestic la sud de amplasamentul reglementat, se remarcă funcțiunea predominantă de locuire. În cadrul zonei reglementate se remarcă locuirea de mai multe tipuri: colectivă, semicolectivă și individuale. Locuirea individuală și locuirea semicolectivă este funcțiunea predominantă pe strada Uliului. În cadrul zonei studiate predominant se remarcă locuinte cu regim redus de înaltăime, majoritatea cu unul sau două niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperis de tip șarpantă și învelitoarea din material ceramic.

Folosința actuală: teren viran. Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este în stare foarte bună, fără semne majore de degradare. Majoritatea clădirilor din zona studiată au fost executate după anul 2000.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata se incadreaza astfel:

- In intregime in U.T.R. Lip: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

3.3. INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30% (U.T.R. Lip*)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9 (U.T.R. Lip*)

<u>BILANT TERITORIAL</u>				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Teren incadrat in UTR Lip*	2726	100%	2148	89.0
Teren incadrat in S_Va*	0	0	278	10.2
Teren incadrat in S_Is*	0	0	290	10.6
Teren destinat largirii strazii Campului	0	0%	21.8	0.8
Teren destinat circulatiilor auto si pietonale de incinta	0	0%	558	20.5
Teren destinat locuintelor cu regim redus de inaltime	2726	100%	1579	57.9
Spatiu verde amenajat pe sol natural (calculat pe parcelele destinate locuintelor propuse + S_Va)	2476	90.82%	>881	>32.3
TOTAL	2726	100%	2726	100%
POT maxim admis pentru UTR Lip*	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Lip*	0.9			
POT maxim admis pentru UTR S_Is*	60%			

3. MOD DE INTEGRARE IN ZONA

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de înălțime redus. Unitatile de cazare propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile de incinta propusa, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

În cadrul zonei studiate aflate în proximitatea terenului reglementat precum și în cvartalul studiat definit de strazile Campului frontul estic și vestic la sud de amplasamentul reglementat, se remarcă funcțiunea predominantă de locuire. În cadrul zonei reglementate se remarcă locuirea de mai multe tipuri: colectivă, semicolectivă și individuale. Locuirea individuală și locuirea semicolectivă este funcțiunea predominantă pe strada Uliului. În cadrul zonei studiate predominant se remarcă locuinte cu regim redus de înălțime, majoritatea cu unul sau două niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperis de tip șarpantă și învelitoarea din material ceramic.

Folosința actuală: teren viran. Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este în stare foarte bună, fără semne majore de degradare. Majoritatea clădirilor din zona studiată au fost executate după anul 2000.

3.6. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Pe lungimea frontului la strada Campului a parcelei reglementate prin P.U.Z., se va regulariza ampriza strazii Campului conform planșa anexa la aviz nr. 44314/446/09.02.2023 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca Serviciul Siguranța Circulației in acest sens.

In vederea regularizarii strazii Campului prin P.U.Z. se dorește a se rezerva o fasie de teren astfel in deptul aliniamentului actual al parcelei 326903 cu o latime variabila de minim 1.8m incat sa se respecte

Prin P.U.Z. se propune o alee carosabila privata cu acces din strada Campului, inchisa circulatiei publice , dimensionata conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11 . Aleea propusa (de tip shared space) va fi o alee in regim rezidential, va avea carosabilul in dublu sens comun cu trotuarele si va dispune de un loc de intoarcere generos la capatul acestuia. Se propune ca ampriza acestei alei sa fie de 9m.

Alee carosabila privata propusa inchisa circulatiei publice se va amenaja conform aviz nr. 44314/446/09.02.2023 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca Serviciul Siguranța Circulației in acest sens.

Astfel se va dezmembra din parcela initiala o suprafața de circa 560mp ce va reprezenta o fasie de teren paralela cu limita nordica de proprietate (alee carosabila existenta) care va avea o latime variabila intre 5.50m si 2.50m pe o distanta totala de aproximativ 95m lungime.

Celor doua fasii de teren destinate largirilor circulatiilor carosabile si pietonale li se va atribui titlul de drum in noul extras de carte funciara

Prin P.U.Z. se propune instituirea a doua subzone cu destinatie publica, se propune instituirea subzonelor: S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale si S_Va* (Zonă verde – scuaruri,

grădini, parcuri cu acces public nelimitat)

3.8 Consecinte economice si sociale

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și contribuie la demersurile de modernizare a circulației în conformitate cu necesitățile actuale, contribuie la creșterea numărului de locuinte și dotări cu acces public, într-o zonă urbană destinată locuirii.

3.9 Categoriile de costuri

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operațiuni notariale, precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuală nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Sef proiect: arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to Razvan COCA.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Lip* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, împreună cu subzonele: S_/s* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale și S_Va* (Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat)

Amplasamentul reglementat prin PUZ este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în sudul cartierului Manastur și în nord față de colonia Faget. Imobilul reglementat prin P.U.Z. este amplasat în municipiul Cluj-Napoca, str. CAMPULUI, nr. 135, identificat prin nr. cad. 326903, 326903-C1, 326903-C2 cu suprafața teren 2726 mp. Incinta este accesibilă auto și pietonal din strada Campului.

Terenul se învecinează cu:

- la nord - cu proprietate privată
- la est - cu proprietate privată
- la vest - cu strada Campului
- la sud - cu proprietate privată

Terenul reglementat este în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 2726 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Campului. În prezent zona reglementată este încadrată în *UTR Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic* conform P.U.G. Cluj-Napoca.

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban propus prin PUZ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lip* - zona aferentă locuințelor individuale

- locuințe unifamiliale, construite in regim izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodaresti.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;



b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

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

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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 alea carosabila propusa să fie mai mare sau egală cu 12 m ;

c) suprafața să fie mai mare sau egală cu:

390 mp pentru locuințe cu o singura unitate locative;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cel mult 5m de la aliniamentul propus prin alea carosabila prin PUZ.

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

Pentru toate parcelele propuse prin P.U.Z. :

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

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina la limitele laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau aticul ultimului nivel neretras în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Prin prevederile P.U.Z. se propune o alee carosabila de utilitate private pentru accesul la imobilele de locuit propuse prin P.U.Z., aceasta alee carosabila cu ampriza totala de 9.0m va avea acces la strada Campului in dreptul imobilului cu nr. 135. Acolo unde este posibil se recomanda alipirea acceselor auto de pe parcelele alaturate. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m pentru fiecare parcela. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. necesarul de parcaje:

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

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

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

Alte activități conform Anexa 2 din PUG aprobat cu HCL 493 / 23.12.2014 .

Servicii cu acces public: minim 2 locuri de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S) +P+E+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona urbana.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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



13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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 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 semi 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 2,35 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 înțele urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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 înțele 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)



B. REGULAMENT PENTRU S_Va – SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 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

ARTICOLUL 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 teritoriul reglementat prin PUZ, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului încadrat în S_Va se va face conform plansei „ 04.Reglementari urbanistice”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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 împrejmuiri 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

Intervenții asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.

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 împreună cu gard de plasa.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,50 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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.

C. REGULAMENT PENTRU S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – locuire în paralel cu servicii profesionale/cabinete de medicina de specialitate, funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreative, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii de îngrijire a varstnicilor, activități economice, administrarea afacerilor, funcțiuni terțiare, și activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată serviciilor de interes public. În cazul extinderii imobilului existent pe parcela încadrată în UTR S_Is*, imobilul rezultat se poate desfășura până la limita de 25.0m față de aliniament.

Regim de construire: cuplat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m față de str. Campului și cu 3m față de strada nou propusă prin PUZ sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

(c) activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela dedicata serviciilor se va reglementa conform zonei construibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și sevicilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin P.U.Z se propune pastrarea pozitiei actuale a imobilului existent de pe parcela reglementata prin PUZ fata de strada Campului, asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice. In cazul extinderii imobilului existent pe parcela incadrata in UTR S_Is*, imobilul rezultat se poate desfasura pana la limita de 25.0m fata de aliniamentul strazii Campului acesta se va extinde in regim cuplat in scopul acoperirii in intregime a calcanului existent cu imobilul de la nr. 137.

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

Imobilul propus se va retrage fata de parcela destinata locuirii incadrate in UTR Lip* cu minim 6.0m. In cazul extinderii imobilului existent pe parcela incadrata in UTR S_Is*, imobilul rezultat se poate desfasura pana la limita de 25.0m fata de aliniamentul strazii Campului acesta se va extinde in regim cuplat in scopul acoperirii in intregime a calcanului existent cu imobilul de la nr. 137.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil . Prin prevederile P.U.Z. se propune o alee carosabila de utilitate private pentru accesul la imobilul destinate serviciilor, aceasta alee carosabila cu ampriza totala de 9.0m va avea acces la strada Campului in dreptul imobilului cu nr. 135. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+R, (S)+D+P+1E+R, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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

Clădiri / corpuri noi

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

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

Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Împrejmuirea este obligatorie doar spre parcelele dedicate locuirii, acestea vor avea maximum 2,50 m înălțime, vor fi de tip opac și vor fi dublate de gard viu.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT 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 (CUT)

CUT maxim = 1.8

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.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Razvan Coca