ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Documentație pentru obținerea

P.U.Z. Str. Kos Karoly

mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiar	**BUILDIT S.R.L.** Str. Viorelelor nr. 9, ap. 22, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Amplasament	str. Kos Karoly, f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	**1483/ 2022**
Faza proiect	**PUZ**

Cluj Napoca
AUGUST 2023

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac BanK, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION
DNV·GL
ISO 9001

A. PIESE SCRISE:

I. Foaie de capat

II. Borderou piese scrise si desenate

III. Extrase C.F.

IV. Copie C.U.I.

V. Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

ARH-01	Plan de incadrare	sc. 1:2 000
ARH-02	Plan de situatie existent	sc. 1:500
ARH-03	Plan de situatie propus	sc. 1:500

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac BanK, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION
DNV·GL
ISO 9001

MEMORIU DE SPECIALITATE – faza PUZ

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	**P.U.Z. Str. Kos Karoly**
Beneficiar	**BUILDIT S.R.L.** Str. Viorelelor nr. 9, ap. 22, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Amplasament	str. Kos Karoly, f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	**1483/ 2022**
Faza de proiectare	**PUZ**

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentaţie a fost întocmită la cererea beneficiarilor **BUILDIT S.R.L.,** pentru lucrarea „**P.U.Z. Str. Kos Karoly"** in loc. Cluj Napoca, jud. Cluj, strada Kos Karoly.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate cu scopul construirii unui ansamblu de locuinte unifamiliale si semicolective.

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in partea de sud-vest a localitatii si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

Surse de documentare

Extrase CF nr. 351154, CF nr. 351154;
Plan de amplasament si delimitare imobil
Harta Municipiului Cluj-Napoca de pe site-ul Primariei
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Google Maps

III. SITUATIA EXISTENTA

III. 01. Descrierea terenului

Regim juridic

Amplasamentul care face obiectul studiului nostru este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, este identificat prin CF nr. 351154 si are suprafata de 3941 m^2.

Conform CF, proprietarul terenului este BUILDIT SRL.

S teren total studiat = 3941 m^2

S teren total reglementat = 3941 m^2

Nr. CF.	Arie totala (mp)	Extravilan/Intravilan
351154	3941 m^2 CLUJ-NAPOCA	Intravilan

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gaseste in intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de constructii.

Conform CF-ului, parcela se incadreaza in categoria de folosinta: *curti constructii*;

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca,** terenul se afla in **U.T.R. Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

UTR Liu (S=3941 mp)

POT maxim = 35%
CUT maxim = 0.9

Sc existenta = **0.00 mp**; **POT** existent = **0.00 %**
Scd existent = **0.00 mp**; **CUT** existent =**0.00**

In C.F. nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

Geometria terenului

Terenul are o forma neregulata si este incadrat la sud, est si vest de proprietati private, iar la nord de Strada Kos Karoly. Ca si relief, terenul prezinta o declivitate ascendenta de la nord la sud.

Suprafata totala a terenului este de 3941 mp, iar frontul la calea de acces este de cca. 9 m.

III. 02. Vecinatati

- Nord: strada Kos Karoly, proprietate privata;
- Est: proprietate privata;
- Sud: proprietate privata;
- Vest: proprietate privata.

III. 03. Cai de comunicatie – accese

Accesul pe teren se realizeaza, in prezent de pe strada Kos Karoly, aflata in nordul parcelei.

III. 04. Echipare edilitara

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.

II. STADIUL ACTUAL

II.1. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m şi suprafaţa de 250 – 1200 mp) şi de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradiţional.

II. 2. Încadrarea în localitate– Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in partea de sud-vest a localitatii si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice. Are acces la strada Kos Karoly, starda ce se afla in zona sud-vestica a localitatii, intre zonele Faget si Becas.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Judetul Clujul este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic apartine zonei cu gradul 6 conform raionarii din STAS 11100/1-93. In conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizata printr-un coeficient Ks=0.08 si o valoare a perioadei de colt Tc=0.7 secunde.

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

In ceea ce priveste zona seismica de calcul, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta 1MR=100ani, ag=0.08, iar valoarea perioadei de colt Tc=0.7sec, conform P100/1- 2006.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II.4. Circulatia

Accesul auto si pietonal se face in partea nordica, din strada Kos Karoly, identificata prin C.F. nr 351153. Este propus prin PUZ refacerea profilului stradal Kos Karoly, de la o banda pe sens si trotuare pe fiecare parte la profilul PUG A – zona locuinte individuale (III.H).

II.5. Ocuparea terenurilor

Pe parcela reglementata nu exista constructii. Vecinatatile sunt in mare parte alcatuite din locuinte individuale izolate pe lot si locuinte semicolective cu doua unitati locative.

UII.6. Echipare edilitara

Pe ansamblu zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de retele ce se vor atasa documentatiei, zona dispune de toate retelele edilitare astfel incat amplasamentul va fi racordat la toate utilitatile. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii va face cazul unui studiu de specialitate.

II.7. Probleme de mediu

Constructiile functiunilor propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de constructii cat mai optimizata, cu o ocupare de spatii verzi. Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinte semicolective. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care va aviza "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal datorita faptului ca noile aspiratii ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite in zona studiata.

Planul Urbanistic General al municipiului Cluj- Napoca detine prevederi urbanistice pentru zona studiata, care nu corespund cu cerintele actuale de dezvoltare ale zonei, de aceea sunt necesare propuneri si reglementari urbanistice noi atat pentru fondul construit cat si pentru retelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite intr-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, in care se vor reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale,
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare
- realizarea unei circulatii fluente
- rezolvarea intersectiilor dintre drumuri si strazi in functie de trafic, importanta
- creearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate
- echiparea tehnico-edilitara in functie de noile investitii, corelarea lor fata de cele existente,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona,
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal,
- consultarea populatiei.

Proiectul Urbanistic de Detaliu va respecta prevederile impuse prin noul PUZ.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 1. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat.

Se doreste reparcelarea sitului studiat in 6 parcele, dintre care 4 au functiunea de locuire semicolectiva, 1 are functiunea de locuire individuala si 1 va fi avea destinatia de circulatie pietonala si auto care deserveste cele 5 parcele de locuire, cu forma poligonala regulata de dimensiuni intre 403.20 m^2 si 850.30 m^2. Parcelele indeplinesc cerintele pentru a fi construibile conform regulamentului local de urbanism aferent PUG al Municipiului Cluj-Napoca.

PARCELA nr. 1		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	850.30	100.00
S circulatii	82.20	9.67
S circulatii pietonale	25.10	2.95
S circulatii auto	53.10	6.24
S PG	4.00	4.87
S construita	200.00	23.52
S spatii verzi	568.10	66.81
S construita desfasurata	400.00	47.04
POT	**23.52 %**	
CUT	**0.47**	
H maxim	**12m**	
Nr. parcari	**3**	

PARCELA nr. 2		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	606.30	100.00
S circulatii	80.70	13.31
S circulatii pietonale	25.70	4.24
S circulatii auto	51.00	8.41
S PG	4.00	4.96
S construita	201.00	33.15
S spatii verzi	324.60	53.54
S construita desfasurata	402.00	66.30
POT	**33.15 %**	
CUT	**0.66**	
H maxim	**12m**	
Nr. parcari	**3**	

PARCELA nr. 3		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	403.20	100.00
S circulatii	71.80	17.81
S circulatii pietonale	10.90	2.70
S circulatii auto	55.90	13.86
S PG	5.00	6.96
S construita	106.40	26.39
S spatii verzi	225.00	55.80
S construita desfasurata	212.80	52.78
POT	**26.39 %**	
CUT	**0.53**	
H maxim	**12m**	
Nr. parcari	**2**	

PARCELA nr. 4		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	659.30	100.00
S circulatii	115.90	17.58
S circulatii pietonale	25.10	3.81
S circulatii auto	83.80	12.71
S PG	7.00	6.04
S construita	220.00	33.37
S spatii verzi	323.40	49.05
S construita desfasurata	440.00	66.74
POT	**33.37 %**	
CUT	**0.67**	
H maxim	**12m**	
Nr. parcari	**3**	

PARCELA nr. 5		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	692.60	100.00
S circulatii	67.30	9.72
S circulatii pietonale	26.70	3.86
S circulatii auto	36.60	5.28
S PG	4.00	5.94
S construita	220.00	31.76
S spatii verzi	405.30	58.52
S construita desfasurata	440.00	63.53
POT	**31.76 %**	
CUT	**0.64**	
H maxim	**12m**	
Nr. parcari	**3**	

PARCELA nr. 6		
	PROPUS	
	mp	%
S teren parcela	729.30	100.00
S circulatii	729.30	100.00
S circulatii pietonale	238.70	32.73
S circulatii auto	490.60	67.27
S construita		0.00
S spatii verzi	0.00	0.00
S construita desfasurata	0.00	0.00
POT	**0.00 %**	
CUT	**0.00**	

Parcela destinata circulatiei auto si pietonale.

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren studiat/reglementat	3941.00	100.00	3941.00	100.00
S circulatii	0.00	0.00	1147.20	29.11
S circulatii pietonale private	0.00	0.00	113.50	2.88
S circulatii auto private	0.00	0.00	280.40	7.11
S circulatii auto si pietonale publice	0.00	0.00	729.30	18.51
S PG			24.00	2.09
S construita	0.00	0.00	947.40	24.04
S teren neamenajat	3941.00	100.00	0.00	0.00
S spatii verzi	0.00	0.00	1846.40	46.85
S spatii verzi private	0.00	0.00	1846.40	46.85
S spatii verzi publice	0.00	0.00	0.00	0.00
S construita desfasurata	0.00	0.00	1894.80	48.08
INDICI URBANISTICI				
POT	0.00		24.04	
CUT	0.00		0.48	
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim inaltime	-		-	
H maxim	12 m		12 m	
nr. parcari	0		14	

Unitatile locative vor avea forma poligonala regulata avand functiune de locuire la etajele supraterane, iar spatii tehnice ce deserves acestea la subsol. Astfel regimul de inaltime propus este de S+P+1.

Unitatile locative se vor retrage fata de limitele de proprietate conform regulamentului local de urbanism aferent PUG al Municipiului Cluj-Napoca. Retragerea fata de aliniament va fi de 3.00m, fata de limitele laterale va fi de minim 3.00m. Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 6.00m, dar nu mai putin decat H/2.

Procentul de ocupare a terenului este mai mic decat cel permis prin regulamentele de urbanism, asigurandu-se o insorire de calitate si creandu-se posibilitati pentru o amenajare atragatoare a spatiului liber. Functiunea dorita nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone rezidentiale de calitate.

S-a optat pentru ocuparea terenului in cel mai eficient mod, din punct de vedere al orientarii, accesibilitatii si amenajarilor exterioare.

III.2. Prevederi ale PUG existente

Conform CF terenul este in intravilan.

Sc existenta = **0.00 mp**; **POT** existent = **0.00 %**

Scd existent = **0.00 mp**; **CUT** existent =**0.00**

Indici urbanistici propusi prin PUG pentru parcelele incluse in intravilan UTR Liu :
P.O.T. = 35%
C.U.T. = 0.9
Indicii urbanistici sunt aceeasi cu cei deja existenti prin PUG.

III.3.Valorificarea cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal, va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin pastrarea unui minim de suprafete de 20% pentru spatiile inierbate si amenajarea cu vegetatie plantata, arbori si pomi de inaltime medie si inalta. Prin amplasarea constructiei se va asigura o cat mai buna insorire a intregului ansamblu.

III.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se va realiza in partea nordica, din strada Kos Karoly, identificata prin C.F. nr 351153. Se propune modernizarea strazii la un profil de 12 m. Accesul secundar se va realiza prin drumul propus, de profil IV.2 – zona rezidentiala, fundatura, profil de 9.00m, conform regulamentului local de urbanism aferent PUG al Municipiului Cluj-Napoca.

Se vor amenaja cate 2 locuri de parcare aferente fiecarei unitati locative pe parcelele propuse.

Accesele pietonale respectiv accesul auto vor fi bine separate si nu se vor perturba reciproc.

III.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului in toate proprietatile.
- completarea infrastucturii tehnico-edilitare.

Circulatiile

Platformele amenajate pentru accesele auto si pietonale, vor fi realizate din materiale de buna calitate, iar cele pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic.

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

Spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, loc de joaca sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului.

Parcarile- vor fi amenajate la nivelul solului, pe platforma carosabila din incinta sau/si in zone acoperite ale cladirii propuse.

Numarul acestor locuri de parcare, dimensiunea acestora precum si distribuirea acestora in amplasament va fi in concordanta cu prevederile normativelor si STAS-urilor in vigoare.

Regimul de aliniere

Retragerea fata de aliniament va fi de 3.00m, fata de limitele laterale va fi de minim 3.00m. Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 6.00m, dar nu mai putin decat H/2.

Regimul de inaltime

Unitatile locative vor avea forma poligonala regulata avand functiune de locuire la etajele supraterane, iar spatii tehnice ce deserves acestea la subsol. Astfel regimul de inaltime propus este de S+P+1.

Bilant de ocupare a terenului- P.U.Z.

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren studiat/reglementat	3941.00	100.00	3941.00	100.00
S circulatii	0.00	0.00	1147.20	29.11
S circulatii pietonale private	0.00	0.00	113.50	2.88
S circulatii auto private	0.00	0.00	280.40	7.11
S circulatii auto si pietonale publice	0.00	0.00	729.30	18.51
S PG			24.00	2.09
S construita	0.00	0.00	947.40	24.04
S teren neamenajat	3941.00	100.00	0.00	0.00
S spatii verzi	0.00	0.00	1846.40	46.85
S spatii verzi private	0.00	0.00	1846.40	46.85
S spatii verzi publice	0.00	0.00	0.00	0.00
S construita desfasurata	0.00	0.00	1894.80	48.08
INDICI URBANISTICI				
POT	0.00		24.04	
CUT	0.00		0.48	
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim inaltime	-		-	
H maxim	12 m		12 m	
nr. parcari	0		14	

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Cladirile vor fi alimentate cu apa din reteaua publica a orasului;

Canalizarea -Atat apele menajere uzate vor fi colectate corespunzator si deversate in reteaua de canalizare publica a orasului. Apele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in bazine de colectare ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la reteaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirile se vor conecta la reteaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarire comunala - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III.7. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Inaintea eliberarii AC se va realiza un studiu geo complex iar daca se vor constata ca exista pericole de alunecari sau deplasari de teren se vor lua masuri speciale de consolidare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, deoarece apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reteaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

Plantari de zone verzi

Se va pastra un minim de 20% din suprafata pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa imobilele de locuinte, unde se vor amenaja spatii verzi de loisir si de joaca pentru copii, insa si perimetral, intre cladirile de locuit si circulatiile auto.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

III.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezenta documentatie beneficiarul propune dezmembrarea parcelei cu suprafata de 3941 mp in 6 parcele, urmand ca 5 din acestea sa aiba constructii cu functiunea de locuire semicolectiva/individuala.

IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu intentioneaza sa propuna parcelarea terenului studiat in 6 parcele dintre care 5 au ca destinatie locuire semicolectiva/individuala si una, circulatie auto si pietonala care sa deserveasca locuirea.

Propunerea in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor se incadreaza in prevederile viitorului Plan Urbanistic General, reglementari ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei pe urmatorii 10-20 de ani. Aceste prevederi au fost preluate intru totul in aceasta documentatie si sunt prezente in Regulamentul de Urbanism anexat.

Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Consideram ca intervenţiile propuse sunt în concordanta cu prevederile de dezvoltare menţionate în Planu Urbanistic General: funcţiunea rezidenţială de densitate mică cu locuinte de inaltime redusa dispuse pe un parcelar de tip urban.

Categorii principale de intervenţie, care să sustină materializarea programului de dezvoltare.

- Pentru evitarea aglomerării cu construcţii în zona studiata se propune ca indicii POT si CUT sa ramana neschimbati, adica POT maxim = 35% iar CUT maxim = 0.9. De asemenea cladirile noi propuse vor fi retrase cu minim 3 respectiv 6 metri fata de aliniament si limita posterioara, si cu minim jumatate din inaltimea aticului fata de limitele laterale de proprietate, dar nu mai putin de 3 m.

Priorităţi de intervenţie

- Parcelarea unui teren de 3941 mp in 6 parcele regulate si a unui drum de acces spre acestea.
- Necesarul de parcaje conform regulamentului în vigoare va fi asigurat pe parcela proprie.
- Regimul de inaltime in ansamblu propus este S+P+1. Inaltimea la cornisa preconizata este de 8.00 m masurata de la cota terenului amenajat. Inaltimea maxima la coama preconizata este de 12.00 m masurata de la cota terenului amenajat.

Intocmit,
arh. Vonica Mihai Dan

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent PUZ str. Kos Karoly in vederea parcelarii
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA Liu*

I. DISPOZITII GENERALE

I.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ str. Kos Karoly in vederea parcelarii

Prezenta documentaţie a fost intocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ** in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea parcelarii si modificari zonei studiate din UTR **Liu** in UTR **Liu*.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

-Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor
-Regulamentul General de Urbanism
-Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate peTeritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Str. Călăraşilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac BanK, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000
QUALITY SYSTEM CERTIFICATION DNV·GL ISO 9001

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate Teritoriala de Referinta existenta

UTR Liu Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

Unitate Teritoriala de Referinta propusa

UTR Liu* Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Teren cu destinatie curti constructii situat in intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate– grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de parcelare.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine. **Locuinţe semicolective (familiale)**, cu maximum două unităţi locative dispuse in locuinte individuale sau cuplate.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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* la PUG Cluj Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii ;

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

(d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

(e) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la PUG Cluj Napoca, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

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

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

c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;

(b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip
(c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

<u>SECŢIUNEA 3.</u> CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni.

Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele configurate in plansa de reglementari/ parcelare avizata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(a) Clădirile se vor retrage minim 3 m de la aliniament.

(b) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(c) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu 5m dar nu mai putin jumatatea inaltimii la cornisa.

(c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(d) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

(e) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drum. Pe parcelele pe care se construieste locuinta semicolectiva se pot prevedea doua accese pietonale şi doua accese carosabile.

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

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) **sau semicolective** (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcţiuni de turism, respectand anexa 2 la PUG Cluj Napoca.

Instituţii de educaţie / învăţământ – creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea

ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei.

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile de tip batant ale împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă..

<u>SECŢIUNEA 4.</u> POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: POT maxim = 25%.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica şi 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Data
August 2023

intocmit
arh. Matei Fârte
sef proiect
arh. Claudiu Botea