

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECT: ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU
MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE**

**AMPLASAMENT: Str. Liviu Rusu, f.n., zona Făget, Mun. Cluj-Napoca, Jud.
Cluj, cod postal: 400497.**

NR. PROIECT: 03/2022

FAZA: P.U.Z.

**BENEFICIARI: MUREȘAN MARCIAN-IOAN, MUREȘAN IOANA-IRINA, MUREȘAN
DARIUȘ-SILVIU, CIORTEA CIPRIAN-AUREL, S.C. ALPHA
METROPOLIS S.R.L., S.C. AGRISPORT INTERNATIONAL S.R.L.**

**PROIECTANT: S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Galaxiei, nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

COLECTIV ELABORARE:

**SEF PROIECT: dr. arh. Gabor Ovidiu
PROIECTAT: arh. Nădășan Mihaela**

DATA ELABORĂRII: IULIE 2023

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

- CERERE;
- FOAIE DE GARDĂ;
- BORDEROU;
- DOVADĂ DE PLATĂ TAXĂ RUR;
- ANUNȚ ZIAR ÎNȚIERE STUDIU;
- DOVADA AFISĂRII DOCUMENTAȚIEI LA SEDIUL PRIMĂRIEI;
- POZE CU PANOUL AFIȘAT LA AMPLASAMENT;
- CERTIFICAT DE URBANISM;
- EXTRASE C.F.;
- C.I./C.U.I.;
- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ;
- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ;
- AVIZE ȘI ACORDURI;
- MEMORIU DE PREZENTARE;
- REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM;

PIESE DESENATE:

- U.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU;
- U.02 SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI;
- U.03 ANALIZA CIRCULAȚIILOR;
- U.04 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT;
- U.05 ANALIZA FUNCȚIONALĂ;
- U.06 INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC/
ZONE VERZI;
- U.07 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- U.08 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR;
- U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ;
- U.10 PROPUNERE DE MOBILARE URBANĂ;
- U.11 ILUSTRARE URBANISTICĂ – ZONA DE REGLEMENTAT;

MEMORIU DE PREZENTARE

Întocmit conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – GM – 010 – 2000

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE LUCRARE: **ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII NR. 350/2001
CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE**
Str. Liviu Rusu, f.n., zona Făget, Mun. Cluj-Napoca,
Jud. Cluj, cod poștal 400497.

BENEFICIAR: **MUREȘAN MARCIAN-IOAN, MUREȘAN IOANA-
IRINA, MUREȘAN DARIUS-SILVIU, CIORTEA
CIPRIAN-AUREL, S.C. ALPHA METROPOLIS S.R.L.,
S.C. AGRISPORT INTERNATIONAL S.R.L.**

NUMĂR PROIECT: **03/2022**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. IMAGE ART S.R.L.**
Str. Galaxiei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

COLECTIV ELABORARE:

SEF PROIECT: **dr. arh. Gabor Ovidiu**
PROIECTAT: **arh. Nădășan Mihaela**

DATA ELABORĂRII: **IULIE 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE”**, la faza P.U.Z., conform temei de proiectare, dată de către beneficiari. Zona de studiu, compusă din zona de reglementat și elementele existente, reprezintă teritoriul minim ce poate fi reglementat prin P.U.Z. Tema de proiectare se referă la posibilitatea parcelării zonei de reglementat, cu suprafața totală de 8690 mp, compusă din C.F.-urile:

1. CF nr.: 256189, CAD nr.: 256189, cu o suprafața de S=970 mp, proprietari CIORTEA CIPRIAN-AUREL, cota $\frac{1}{2}$ și MUREȘAN DARIUS-SILVIU cota $\frac{1}{2}$ - teren liber de construcții;

2. CF nr.: 260254, CAD nr.: 260254, cu o suprafață de S=2842 mp, proprietar S.C. AGRISPORT INTERNATIONAL S.R.L. - teren liber de construcții;

3. CF nr.: 256190, CAD nr.: 256190, cu o suprafața de S=970 mp, proprietari MUREȘAN MARCIAN-IOAN și soția MUREȘAN IOANA-IRINA (bun comun în devălmășie) - teren liber de construcții;

4. CF nr.: 270508, CAD nr.: 270508, cu o suprafața de S=355 mp, proprietar CIORTEA CIPRIAN-AUREL, cota $\frac{1}{2}$ - teren liber de construcții;

5. CF nr.: 270541, CAD nr.: 7475/4, cu o suprafața de S=1024 mp, proprietar MUREȘAN MARCIAN-IOAN - teren liber de construcții;

6. CF nr.: 301142, CAD nr.: 301142, cu o suprafața de S=171 mp, proprietar CIORTEA CIPRIAN-AUREL - teren liber de construcții;

7. CF nr.: 301143, CAD nr.: 301143, cu o suprafața de S=664 mp, proprietar CIORTEA CIPRIAN-AUREL - teren liber de construcții;

8. CF nr.: 301674, CAD nr.: 7475/3 cu o suprafața de S=800 mp, proprietar ALPHA METROPOLIS S.R.L. - teren liber de construcții;

9. CF nr.: 302626, CAD nr.: 302626 cu o suprafața de S=108 mp, proprietar MUREȘAN DARIUS-SILVIU - teren liber de construcții;

10. CF nr.: 302627, CAD nr.: 302627 cu o suprafața de S=748 mp, proprietar MUREȘAN DARIUS-SILVIU - teren liber de construcții;

Elementele existente, care sunt incluse în zona de studiu sunt construite sau construibile și nu fac obiectul acestui P.U.Z. Acestea însumează o suprafață de 11123 mp și cuprind C.F.-urile:

11. CF nr.: 303854, CAD nr.: 303854 cu o suprafața de S=3826 mp, proprietar NICULA DORIN-VASILE – construcție existentă – locuință unifamilială D+P;

12. CF nr.: 344794, CAD nr.: 344794 cu o suprafața de S=4073 mp, proprietar NICULA VALERIU – construcție autorizată cu A.C. nr. 176 din 23.02.2022 – locuință unifamilială S+P+M;

13. CF nr.: 345045, CAD nr.: 345045 cu o suprafața de S=1224 mp, proprietar NICOARĂ-RUS SEBASTIAN RAREȘ ȘI NICOARĂ-RUS BIANCA-SIMONA – construcție existentă - locuință unifamilială D+P+1;

14. CF nr.: 320496, CAD nr.: 320496 cu o suprafața de $S=2000$ mp, proprietari GRUMAZ VASILE TUDOR și soția GRUMAZ NICOLETA-MIHAELA – parcelă construibilă conform art. 32, alin. (1), lit. E din legea 350/2001;

Se dorește reparcelarea zonei de reglementat pentru organizarea unor zone de locuire cu dotările aferente acestora.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în UTR ULid „Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă”, parțial în UTR Ve „Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic” și o porțiune neglijabilă în UTR Lid.

Zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament, dar cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, este format din zece parcele, de forma regulată și neregulată, având folosința de fâneață, conform extraselor C.F. anexate la documentație.

Amplasamentul studiat are front pe latura de Nord cu str. Prof. Nicolae Mărgineanu, pe latura de Est are front cu str. Prof. Nicolae Mărgineanu și se învecinează cu opt parcele construite, aflate în proprietate privată, pe latura de Sud are front cu str. Liviu Rusu, iar pe latura de Vest se învecinează cu cinci parcele construite și neconstruite, aflate în proprietate privată.

Pentru zona studiată, P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca nu prevede lărgirea străzilor adiacente, Liviu Rusu și Prof. Nicolae Mărgineanu, însă cel mai probabil acestea vor primi, în viitor, un profil de 9 m.

Pentru realizarea acceselor, pietonale și auto, pentru cele șapte parcele propuse pe zona de reglementat, se va realiza o alee de deservire locală, cu profilul de 9 m, compus din drum carosabil de 3 m lățime și trotuar de minim 1.5 m lățime, pe fiecare sens de circulație, cu lungimea de 142 m și zonă de întoarcere, în capăt.

Caracterul zonei, stabilit prin P.U.G. Cluj-Napoca, impune dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultată în urma aplicării procedurii de urbanizare.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118 din 01.04.2015;
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Avizului de Oportunitate nr. 13 din 18.01.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

- Expertiză geotehnică;
- Studiu topografic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în UTR ULid, parțial în UTR Ve și o porțiune neglijabilă în UTR Lid, conform P.U.G. Cluj-Napoca. Zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Pentru zona studiată, P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca nu prevede lărgirea străzilor adiacente, Liviu Rusu și Prof. Nicolae Mărgineanu, însă cel mai probabil acestea vor primi, în viitor, un profil de 9 m.

Pentru realizarea acceselor, pietonale și auto, pentru cele șapte parcele propuse pe zona de reglementat, se va realiza o alee de deservire locală, cu profilul de 9 m, compus din drum carosabil de 3 m lățime și trotuar de minim 1.5 m lățime, pe fiecare sens de circulație, având lungimea de 142 m și zonă de întoarcere, în capăt.

Având în vedere UTR-ul în care este inclus, conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul studiat poate fi valorificat, prin construirea unor locuințe individuale (unifamiliale) S+P+1, de tip izolat, cu o unitate locativă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se află în proprietatea privată a beneficiarilor.

Distanța zonei studiate, față de centrul orașului Cluj-Napoca este de aproximativ 7.6 km.

Amplasamentul se află într-o zonă cu destinație agricolă – pășuni, fânețe.

Zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament, dar cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform Certificatului de Urbanism nr. 516 din 02.03.2022, amplasamentul studiat se află într-o zonă cu risc mare / foarte mare de alunecări de teren. În acest sens, s-a întocmit o expertiză geotehnică, care este anexată documentației.

2.4 Circulația

În prezent, accesele auto și pietonale, pe zona de reglementat, se realizează direct din strada Liviu Rusu. În cazul elementelor existente, accesele auto și pietonale, se realizează din str. Prof. Nicolae Mărgineanu.

Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiată prin P.U.Z. se împarte în două zone distincte bine definite și anume zona amplasată în nord, compusă din patru parcele construite, cu construcții autorizate sau construibile, conform RLU Lid, și zona amplasată în sud, compusă din zece parcele, de forma regulată sau neregulată, având folosința de fâneată și suprafața totală de 8690 mp, conform extraselor C.F. anexate la documentație.

Zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament, dar cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

Amplasamentul studiat are front pe latura de Nord cu str. Prof. Nicolae Mărgineanu, pe latura de Est are front cu str. Prof. Nicolae Mărgineanu și se învecinează cu opt parcele construite, aflate în proprietate privată, pe latura de Sud are front cu str. Liviu Rusu, iar pe latura de Vest se învecinează cu cinci parcele construite și neconstruite, aflate în proprietate privată.

În prezent, nu există construcții existente pe zona de reglementat, principala disfuncționalitate fiind faptul că terenul este neamenajat (P.O.T. existent = 0%, C.U.T. existent = 0).

2.6. Echipare edilitară

În prezent, atât pe str. Liviu Rusu, cât și pe str. Prof. Nicolae Mărgineanu, există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și de telecomunicații. În plus, pe str. Liviu Rusu există și rețea de alimentare cu gaze naturale.

La construcțiile propuse pe zona de reglementat, apa, energia electrică, gazul și telecomunicațiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

În ceea ce privește evacuarea apelor uzate, deoarece nu există rețea de canalizare pe str. Liviu Rusu, construcțiile propuse vor beneficia de bazine vidanjabile individuale.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va realiza consultarea și informarea publică a populației conform H.C.L. 153/2012. Astfel se va publica un anunț în ziarul local, se va amplasa un panou informativ pe amplasament și se va afișa documentația pentru “ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE”, de pe str. Liviu Rusu, f.n., la sediul Primăriei mun. Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare și concluziile lor vor fi anexate documentației aferente, în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Potrivit P.U.G. și Regulamentului de urbanism aferent, al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118 din 01.04.2015, amplasamentul studiat se afla în UTR ULid, parțial în UTR Ve și o porțiune neglijabilă în UTR Lid.

Zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament, dar cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

Pentru zona studiată P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca nu prevede lărgirea străzilor adiacente, Liviu Rusu și Prof. Nicolae Mărgineanu, însă cel mai probabil acestea vor primi, în viitor, un profil de 9 m.

Tinând cont de caracterul zonei, stabilit în P.U.G. Cluj-Napoca și cerințele beneficiarilor, pe parcela studiată se dorește amplasarea a șapte locuințe individuale (unifamiliale) cu regim de înălțime S+P+1, de tip izolat, cu o unitate locativă.

Clădirile propuse se vor retrage cu 3 m față de strada Liviu Rusu și aleea de deservire locală (excepție face Parcela 5, care se va retrage cu 4.5 m). Față de

limitele laterale ale parcelelor nou create, construcțiile se vor retrage cu 4.5 m, iar față de limita posterioară cu 6 m.

Fiecare locuință unifamilială va avea minim 2 locuri de parcare, amplasate în lateralul construcției, pe parcela beneficiarului. În total, pe zona de reglementat, se vor amenaja minim 14 parcări.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prima etapa se va pregăti terenul, ca să se poată demara lucrările de construcție pentru cele șapte locuințe unifamiliale. După realizarea construcțiilor propuse, se vor realiza amenajările exterioare propuse, care includ alei pietonale, locuri de parcare, puncte gospodărești și spații verzi cu vegetație mică și medie, îmbunătățindu-se astfel considerabil calitatea spațiului construit, dar și aspectul zonei.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 60 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație.

O parte din zona studiată se află în UTR Ve, are o suprafață totală de 1669 mp și va fi păstrată ca atare.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru zona studiată P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca nu prevede lărgirea străzilor adiacente, Liviu Rusu și Prof. Nicolae Mărgineanu, însă cel mai probabil acestea vor primi, în viitor, un profil de 9 m.

Pentru realizarea acceselor, pietonale și auto, pentru cele șapte parcele propuse pe zona de reglementat, se va realiza o alee de deservire locală, cu profilul de 9 m, compus din drum carosabil de 3 m lățime și trotuar de minim 1.5 m lățime, pe fiecare sens de circulație, având lungimea de 142 m și zonă de întoarcere, în capăt.

Aleea de deservire locală se va racorda la str. Liviu Rusu cu o rază de 6 m, pe parcela beneficiarilor. Înspre intersecția aleii de deservire locală cu str. Liviu Rusu, trotuarul propus va avea o lățime variabilă, între 1.50-3.50 m.

Fiecare locuință unifamilială propusă va avea minim 2 locuri de parcare, pe parcela beneficiarului, care vor fi amplasate fie în exterior, fie încorporate în volumul construcției propuse. În total, pe zona de reglementat, se vor amenaja minim 14 parcări.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform RLU UTR ULID, pentru parcela studiată, utilizările admise sunt:

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

Utilizările admise cu condiționări sunt:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură, 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 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- 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 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- 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:

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

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

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni;

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

În ceea ce privește RLU UTR Ve, pentru parcela studiată, utilizările admise sunt:

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- lucrări și amenajări hidrotehnice;

Utilizări admise cu condiționări sunt:

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

Utilizări interzise

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

Ținând cont de caracterul zonei, stabilit în P.U.G. Cluj-Napoca și cerințele beneficiarilor, pe amplasamentul studiat se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale pe suprafața de teren cuprinsă în UTR ULid și nu se va interveni deloc pe suprafața de teren cuprinsă în UTR Ve.

Pe lângă locuințele individuale propuse, pe fiecare parcelă, se vor realiza amenajări exterioare, care vor include locuri de parcare, alei pietonale, puncte gospodărești cu acces atât din interiorul, cât și din exteriorul parcelei, spațiu verde cu vegetație mică și medie și împrejmuire.

Clădirile propuse se vor retrage cu 3 m față de strada Liviu Rusu și aleea de deservire locală (excepție face Parcela 5, care se va retrage cu 4.5 m). Față de limitele laterale ale parcelelor nou create, construcțiile se vor retrage cu 4.5 m, iar față de limita posterioară cu 6 m. Pentru realizarea acceselor, pietonale și auto, pentru cele șapte parcele propuse pe zona de reglementat, se va realiza o alee de deservire locală, cu profilul de 9 m, compus din drum carosabil de 3 m lățime și trotuar de minim 1.5 m lățime, pe fiecare sens de circulație, având lungimea de 142 m și zonă de întoarcere, în capăt.

Fiecare locuință unifamilială propusă va avea minim 2 locuri de parcare, amplasate pe parcela beneficiarului. În total, pe zona de reglementat, se vor amenaja minim 14 locuri de parcare.

La construcțiile propuse pe zona de reglementat, apa, energia electrică, gazul și telecomunicațiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

În ceea ce privește evacuarea apelor uzate, deoarece nu există rețea de canalizare pe str. Liviu Rusu, construcțiile propuse vor beneficia de bazine vidanjabile individuale.

Zona de studiu

St zona de reglementat = 8690 mp

St elemente existente = 11123 mp

St = 19813 mp

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	19813	100	19813	100
Suprafață teren UTR ULid	18144	91.58	-	-
Suprafață teren UTR Ve	1669	8.42	-	-
Suprafață teren UTR Lid*	-	-	16756	84.57
Suprafață teren UTR Ve*	-	-	1669	8.42
Suprafață propusă spre dezmembrare pentru lărgirea str. Liviu Rusu	-	-	10	0.05
Suprafață alee de deservire locală propusă	-	-	1378	6.96

Zona de reglementat

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	8690	100	8690	100
Suprafață teren UTR ULid	8085	93.04	-	-
Suprafață teren UTR Ve	605	6.96	-	-
Suprafață teren UTR Lid*	-	-	6697	77.07
Suprafață teren UTR Ve*	-	-	605	6.96
Suprafață propusă spre dezmembrare pentru lărgirea str. Liviu Rusu	-	-	10	0.11
Suprafață alee de deservire locală propusă	-	-	1378	15.86

Suprafata teren reglementat prin P.U.Z. - 8690 mp, din care:

- 10 mp - teren propus spre dezmembrare pentru lărgirea str. Liviu Rusu;
- 6697 mp - teren destinat realizării de locuințe individuale (7 parcele);
- 605 mp - teren cu destinația de zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

- 1378 mp - teren cu destinația de drum (alee de deservire locală, cu lățimea de 9 m);

- **coeficienți urbanistici existenți:**

procentul de ocupare a terenului P.O.T. = 0 %;

coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0;

- **coeficienți urbanistici propuși:**

procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 20%;

coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim = 0.4;

- 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 10 m;

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementări urbanistice privind: funcțiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime, aliniamentul și retragerea față de limitele parcelei, dimensiunea suprafeței construibile, dimensiunea parcelelor, dimensiunea frontului la stradă și asigurarea cu utilități a zonei studiate.

Aspectul urbanistic al zonei este dat de locuințe familiale individuale, de tip izolat, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, D+P+M, P+1+M, S+P+2+M.

Imobilele propuse (locuințe individuale de tip izolat cu regim de înălțime S+P+1) respectă prevederile art. 11 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrică, din Regulamentul local de urbanism, 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.

Beneficiarii doresc să realizeze șapte locuințe unifamiliale individuale, cu regim de înălțime S+P+1.

Plastica arhitecturală va fi susținută de volumetria construcțiilor și de materialele de finisaj, astfel încât ansamblul propus să se încadreze armonios în sit și să nu deranjeze vecinătățile. Prin amplasament, regimul de înălțime propus și forma în plan a clădirilor, se vor urmări o însorire optimă și crearea unei intimități care să răspundă cerințelor beneficiarului și caracterului zonei.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va face în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, existentă pe strada Liviu Rusu. Soluția de realizare a racordului la rețelele publice de apă, se va realiza pe baza unui proiect de specialitate, cu acordul administratorului rețelei. Pentru eliminarea apelor uzate, construcțiile propuse vor beneficia de bazine vidanjabile individuale.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, pe strada Liviu Rusu, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului rețelei.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua din zona existentă pe strada Liviu Rusu, pe baza proiectelor de specialitate, cu acordul administratorului rețelei.

Colectarea deșeurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșeuri (sticlă, deșeuri metal, materiale plastice, hârtie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract, de către firme specializate, urmând a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile. În interiorul fiecărei parcele propuse, se va amenaja câte o zonă, ca punct gospodăresc, unde vor fi amplasate pubele pentru colectarea deșeurilor.

Punctul gospodăresc va fi construit în interiorul fiecărei parcele, pe limita de proprietate și va avea acces atât din interiorul parcelei, cât și din exteriorul acesteia.

3.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere vor fi depozitate, în zona amenajată ca punct gospodăresc, în pubele speciale, sortate pe tipuri de deșeuri, fiind preluate pe bază de contract, de către firme specializate, urmând a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Pentru eliminarea apelor uzate, construcțiile propuse vor beneficia de bazine vidanjabile individuale.

Recuperarea terenului neîngrijit se va realiza prin plantări de zone verzi (gazon, vegetatie joasă și medie) pentru minim 60% din suprafața parcelelor propuse, iar în accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament, se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre peluză, spații grădină sau spații cu dale înierbate (zone în care ploaia se scurge în pământ). Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se vor îmbunătăți considerabil.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale, privind gestionarea zgomotului ambiental.

3.8. Obiective de utilitate publică

Potrivit P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014, zona în care se află amplasamentul este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament, dar cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

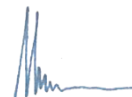
4. CATEGORIILE DE COSTURI: INVESTITORI PRIVAȚI/AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Principalele categorii de intervenție care vor susține materializarea programului de dezvoltare vizează în ordine următoarele aspecte:

- aprobarea P.U.Z. de către Consiliul Municipiului Cluj-Napoca;
- parcelarea terenului și realizarea de locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;
- predarea documentației rezultate în condițiile discutate cu beneficiarul, acesta devenind proprietarul de drept al parcelelor rezultate cu toate drepturile și obligațiile legale ce îi revin;
- toate costurile investiției vor cădea în sarcina beneficiarilor – **MUREȘAN MARCIAN-IOAN, MUREȘAN IOANA-IRINA, MUREȘAN DARIUS-SILVIU, CIORTEA CIPRIAN-AUREL, S.C. ALPHA METROPOLIS S.R.L., S.C. AGRISPORT INTERNATIONAL S.R.L.**;
- autorizarea imobilelor și amenajărilor exterioare pe terenul studiat, în condițiile prezentului regulament și a legislației în vigoare, pentru a se putea demara acțiunile de edificare constructive;
- amenajarea aleii de deservire și realizarea utilităților vor cădea în sarcina beneficiarilor;

Data:
Iulie 2023

Întocmit,
Arh. Nădășan Mihaela
Verificat,
Dr.arh.: Gabor Ovidiu



REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate,
pe teritorii fără infrastructură completă – Lid *

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Terenuri cu destinație: agricolă – pășuni, fânațe.

CARACTERUL PROPUȘ

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul zonei, stabilit prin P.U.G. Cluj-Napoca, impune dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale de densitate mică, locuințe unifamiliale de tip izolat, cu o structură urbană coerentă, rezultată în urma aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la aleea de deservire locală;
- (b) lungimea frontului la aleea de deservire locală să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea clădirilor propuse față de aliniamentul la str. Liviu Rusu și la aleea de deservire locală propusă va fi de cel puțin 3 m.

Pentru parcela 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 cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4.50 m.

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

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la aleea de deservire locală.

De regulă, 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 căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Se vor asigura minim două locuri de parcare, în interiorul parcelei, pentru fiecare locuință individuală (unifamilială) propusă.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane și nu va putea depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (unde: S – subsol, D – demisol, P – parter, M - mansardă).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

10. 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 pașișe 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 zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor utiliza sisteme individuale, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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 domeniul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

13. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Strict în zona de acces pietonal și zona punctului gospodăresc, se va permite realizarea unor copertine, având înălțimea maximă de 2,40 m.

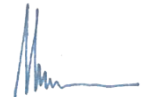
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

Data:
Iulie 2023

Întocmit,
Arh. Nădășan Mihaela
Verificat,
Dr.arh.: Gabor Ovidiu



REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – Ve *

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

CARACTERUL PROPUȘ

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Plantații înalte, medii și joase;

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

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

3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

4. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune.

5. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Data:
Iulie 2023

Întocmit,
Arh. Nădășan Mihaela
Verificat,
Dr.arh.: Gabor Ovidiu

