

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 actualizata

Proiect nr. 15/2020

Beneficiar: Jurca Alexandru Razvan
Jurca Iosif-Alexandru
SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL
Chisiu Cristian Mihail
Chisiu Oana-Cristina
Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Amplasament: Colonia Faget, str. Antonin Ciolan, nr. FN
Cluj Napoca, jud. Cluj

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 15/2020

Beneficiar: Jurca Alexandru Razvan
Jurca Iosif-Alexandru
SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL
Chisiu Cristian Mihail
Chisiu Oana-Cristina
Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform
Legii 350/2001 actualizata

Amplasament: Colonia Faget, str. Antonin Ciolan, nr. FN
Cluj Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela




BORDEROU

Proiect nr. 15/2020

A. Piесе scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. Piесе desenate

- | | |
|--|-----------|
| - Plan de incadrare in zona /PUG | - |
| - Plan de situatie existenta | sc. 1:500 |
| - Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| - Informarea si consultarea populatiei | sc. 1:500 |
| - Plan posibilitate de mobilare | sc. 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| - Plan echipare edilitara | sc. 1:500 |

C. Anexe

- Certificat de urbanism nr **165/31.01.2023**
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Aviz de oportunitate nr. **106/10.07.2023**
- Studiu geotehnic
- Avizele solicitate prin CU
- CD

Volumul 1: Memoriul general:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 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
- 3.9. Cadrul legal

4. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

C) Piese desenate

- | | |
|--|-----------|
| - Plan de incadrare in zona /PUG | - |
| - Plan de situatie existenta | sc. 1:500 |
| - Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| - Informarea si consultarea populatiei | sc. 1:500 |
| - Plan posibilitate de mobilare | sc. 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| - Plan echipare edilitara | sc. 1:500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 15/2020

Volumul 1 - MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii 350/2001 actualizata

Amplasamentul obiectivului si adresa:

str. Antonin Ciolan, nr. FN, Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

Jurca Alexandru Razvan

Jurca Iosif-Alexandru

SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL

Chisiu Cristian Mihail

Chisiu Oana-Cristina

Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Perioada de executie propusa: **2023-2025**

Suprafata terenului reglementat (conf. extrase CF anexate):

S teren P1 = 1 000.00 mp - nr.CF.: 320261; nr.cad:320261

S teren P2 = 5 589.00 mp - nr.CF.: 329675; nr.cad:329675

S teren P3 = 1 261.00 mp - nr.CF.:331578; nr.cad:331578

S teren P4 = 1 337.00 mp - nr.CF.:332880; nr.cad:332880

S teren P5 = 1 993.00 mp - nr.CF.:333270; nr.cad:333270

S teren P6 = 2 800.00 mp - nr.CF.:275202; nr.cad:275202

S total teren reglementat=13 980.00mp

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale, dar parțial în zona cu risc mare / foarte mare de alunecări de teren și parțial în zona naturală protejată de interese conservativ propusă.

Destinația zonei (conform PUG)

Zona reglementată:

U.T.R.existent= ULid - zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

P.O.T.maxim=20%

C.U.T.maxim=0.4 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=8016.75mp

U.T.R.existent=Vp- zona verde, păduri în intravilan

P.O.T.maxim=0%

C.U.T.maxim=0.0 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=5791.14mp

U.T.R.existent=Lid- locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

P.O.T.maxim=20%

C.U.T.maxim=0.4 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=93.32mp

U.T.R.existent=Aapp- zona de agrement pentru public/privat

P.O.T.maxim=10%

C.U.T.maxim=0.25 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=78.79mp

Parcelele sunt libere de construcții.

Limite și vecinătăți

P1 se învecinează spre vest cu str. Antonin Ciolan, iar spre nord, est și sud cu parcele de teren proprietăți private. P2 și P3 se învecinează spre est cu str. Antonin Ciolan, iar spre nord, vest și sud cu parcele de teren proprietăți private. P4, P5 și P6 se învecinează spre sud cu str. Antonin Ciolan, iar spre nord, est și vest cu parcele de teren proprietăți private. Pe parcelele învecinate sunt construite locuințe individuale.

Obiectivele principale sunt de transformare și asanare a zonei, de creștere a calității spațiului construit, crearea unei ambiante urbane conforme și a unei imagini arhitecturale contemporane.

1.2. Surse de documentare

-lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca" proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, destinația zonei este **partial UTR=**

ULid - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa si **partial UTR=Vp** - zona verde, paduri in intravilan

- Certificatul de Urbanism nr. **165/31.01.2023**
- Avizul de oportunitate nr. **106/10.07.2023**
- HCL pentru PUZ/PUD "Fanat la Prepanis" nr. **523/2008**
- Documentatia topografica
- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Zona studiata este in Colonia Faget, cu acces din Drumul Sf. Ioan, la sud de drum. In anul 2008 s-a aprobat PUZ/PUD „Fanat la Prepanis” cu HCL nr. 523/2008 prin s-a reglementat ansamblul existent cu case de vacanta. In toata perioada 2008 – 2016, cand PUZ inca a mai fost valabil, s-au edificat casele de vacanta in proportie de 90%. Cu exceptia Parcele 1, restul parcelelor reglementate nu au facut obiectul PUZ din 2008, insa proprietarii acestora au contribuit financiar la realizarea strazii Antonin Ciolan si a retelelor edilitare de pe acesta (parte din strada Antonin Ciolan a fost realizata peste parcelele studiate prin PUZ actual, de la nord de strada Ciolan).

2.2. Incadrare in localitate:

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate. Totalul de 13 980.00 m² de teren se compune din 6 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate.

Terenul este invecinat cu:

- la est – strada Antonin Ciolan
- la sud – strada Antonin Ciolan
- la vest – terenuri proprietati private
- la nord – terenuri proprietati private

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Întreaga zonă prezintă valori ale pantelor scăzute, altitudinea fiind cuprinsă în intervalul 577,12 m – 588,52 m, înclinarea predominantă este pe direcția E-V, având valoarea medie de **3,77°** (6,59%). Suprafețele construibile aferente parcelor 320261 și 329675 prezintă o înclinare ușoară către pârâul ce le delimitează în nord.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața se înscrie în unitatea Dealurile Feleacului, subordonată regiunii Depresiunea Transilvaniei, subregiunea Podișul Someșan. Această zonă se caracterizează prin valori medii reduse ale pantei, cu accentuări de mică amplitudine.

Ca alcătuire geologică amplasamentul se caracterizează prin vasta răspândire a formațiunilor sedimentare de vârstă miocen mediu-superioară. Potrivit georeferențierii amplasamentelor pe Harta geologică a României întreg

perimetrul se înscrie în Formațiunea de Feleacu (Koch, 1884), Serravallian superior (Sarmațian superior – Volhinian- Bessarabian), unitate dominată de sedimente epiclastice grosiere (conglomerate, nisipuri și gresii) depuse de fandelte și sisteme turbiditice proximale, care au fost active în timpul etapei finale de ridicare a Apusenilor. La prima vedere, concrețiunile sferice, diagenetice, de diverse dimensiuni ce pot depăși uneori un metru, sunt cele care fac particularizarea acestei formațiuni, însă caracteristicile lito-stratigrafice sunt reprezentate îndeosebi prin argile marnoase cu intercalații de nisipuri și gresii cu *Ervilia dissita*, *Cardium vindobonnensis*, *Irus gregarius*, *Cerithium rubiginosum*, *Potamides mitralis*.

La nord de perimetrul cercetat sunt descrise depunerile mai vechi (Sarmațian inferior – Buglovian) reprezentate de argilele marnoase cu *Syndesmia reflexa*, *Ervilia trigonula* și *Ervilia dissita*, iar la vest depozite de vârstă mai recentă (Panonian – Tortonian) reprezentate tot de argile marnoase cu gresii și lentile de gips.

Din perspectivă geotehnică stratele descrise se comportă bine ca terenuri de fundare doar în condiții de orizontalitate și fără variații de umiditate (orice creștere a unghiului de pantă crește riscurile, mai ales dacă gradul de hidratare crește).

Coroborând datele din foraje se distinge următoarea observație de natură stratigrafică: eterogenitatea stratelor de bază (dată de caracterul turbiditic al fracțiunii depozitionale): intercalații cu grosimi variabile pe distanțe relativ mici de nisipuri, nisipuri argiloase care permit înmagazinarea și curgerea apei subterane, explicând astfel existența apei subterane doar în unele foraje și nivele piezometrice diferite.

Pe baza **configurației geomorfologice**, a **alcătuirii litologice** și a **regimului hidrogeologic** întreg arealul cercetat îndeplinește condiționalitatea pentru încadrarea conform Tabelului A1.1. din NP 074/2014 în categoria **terenuri bune**.

Considerând încadrarea în categoria de risc de alunecare conform vom corecta faptul că stabilitatea terenului este ridicată și apreciem că aici **riscul declanșării în viitor a unor fenomene geodinamice este unul redus**.

Pe teren nu au fost identificate elemente care să indice alunecări potențiale, active sau stabilizate, iar din perspectiva geomorfologică poate fi menționată doar eroziunea diferențiată datorată variației granulometrice exemplificată în coloanele litologice ale forajelor.

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

Stratificatia terenului

Coloanele litologice identificate în punctele de forare au următoarea alcătuire:

Forajul FG1 (nr. cad 320261, cota 587,60 m)

0 m – 0,60 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,60 m – 1,10 m argilă nisipoasă cu elemente de pietriș, vârtoasă;

1,10 m – 1,80 m nisip argilos maroniu consistent $I_c=0.68$;

1,80 m – 4,40 m argilă nisipoasă consistentă, cu intercalații de nisip mijlociu, cafenie-cenușie $I_c=0.65$;

4,40 m – 5,00 m nisip îndesat cu zone grezoase.

Apa subterană a fost interceptată într-o intercalație de nisip la 2,30 m, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 1,9 m.

Forajul FG2 (nr. cad 329675, cota 585,00 m)

0 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 1,50 m argilă nisipoasă cu elemente de pietriș, cafenie-cenușie, vârtoasă, $I_c=0.81$;

1,50 m – 2,40 m nisip slab argilos, consistent $I_c=0.70$;

2,40 m – 3,10 m nisip cu îndesare medie, cu pietriș mic.

3,10 m – 4,70 m nisip îndesat maroniu-cenușiu cu intercalații grezoase;

4,70 m – 5,00 m marnă vârtoasă, cenușie-cafenie $I_c=0.78-0.79$

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip slab argilos, consistent, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 1,8 m.

Forajul FG3 (nr. cad 331578, cota 587,70 m)

0 m – 0,30 m umplutură de asfalt frezat

0,30 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 3,50 m argilă cafenie-gălbuie, vârtoasă $I_c=0.79$;

3,50 m – 5,00 m argilă cafenie-gălbuie umedă cu intercalații nisipoase subțiri.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG4 (nr. cad 332880, cota 587,00 m)

0 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 2,70 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă;

2,70 m – 3,30 m nisip mijlociu umed;

3,30 m – 5,00 m argilă cafenie cenușie, consistent-vârtoasă.

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip mijlociu, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 2,9 m.

Forajul FG5 (nr. cad 333270, cota 584,00 m)

0 m – 1,40 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă vârtoasă $I_c=0.79$;

1,40 m – 2,10 m argilă maronie slab nisipoasă, vârtoasă $I_c=0.81$;

2,10 m – 5,00 m argilă nisipoasă cafenie-maronie, consistent-vârtoasă, cu intercalații nisipoase începând de la 4,20 m.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG6 (nr. cad 275202 – est, cota 579,50 m)

0 m – 0,90 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,90 m – 3,80 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă $I_c=0.79$;

3,80 m – 4,50 m argilă nisipoasă maronie-închis, consistent-vârtoasă;

4,50 m – 5,00 m argilă nisipoasă cafenie cu intercalații de nisip îndesat, vârtoasă.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG7 (nr. cad 275202 – vest, cota 578,80 m)

0 m – 0,70 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,70 m – 2,60 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă;

2,60 m – 3,70 m argilă nisipoasă cenușie, consistentă, $I_c= 0,60$;

3,70 m – 5,00 m nisip mijlociu-fin, slab argilos, maroniu-gălbui, cu intercalații oxidate, cu îndesare medie.

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip mijlociu-fin, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 4,4 m.

Din foraje s-au prelevat probe geotehnice la intervalele prevăzute de normative, materialul fiind analizat în laborator unde s-au determinat caracteristicile fizico-mecanice ale terenului.

Coloanele de stratificație ale forajelor, valorile individuale ale parametrilor mecanici și cele ale caracteristicilor fizice pentru fiecare strat precum și localizarea probelor sunt prezentate în fișele-tabel anexate părții grafice a studiului.

2.4. Circulația:

Zona este deservită de str. Antonin Ciolan, care în prezent are o lățime variabilă de la 6.00 m la 7.50 m cu două sensuri de circulație – în interiorul ansamblului rezultat prin PUZ aprobat cu HCL 523/2008, respectiv o lățime variabilă de la 4.85 până la 6.00 m – pe segmentul din Drumul Sf Ioan de la nord, până la paraul care marchează intrarea în ansamblul edificat prin PUZ din 2008. Menționez că pe segmentul de pornire din str. Sf. Ioan al str. Antonin Ciolan, parcelele care delimitează drumul la est și vest sunt construite și împrejmuite, iar accesul auto și pietonal pe acestea se realizează de pe latura nordică a parcelelor, deci din Drumul Sf. Ioan.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Parcelele sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară:

Zona nu are echipare edilitară completă, beneficiind doar de rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de electricitate.

2.7. Probleme de mediu:

Zona cu risc mare/mediu de alunecări de teren.

DISFUNCTIONALITATI:

- lipsa amenajării terenului care să ajute la o dezvoltare viitoare a vecinătăților;
- profilul străzii Antonin Ciolan neconform;
- lipsa zonei de protecție a cursului de apă existent în zonă (parau);
- lipsa parc public cu acces nelimitat cu loc de joacă pentru copii.

PRIORITATI:

- dezmembrarea pazelelor reglementate pentru realizarea profilului străzii Antonin Ciolan (pe zona de deschidere a acestora la strada)**
- amenajarea spațiilor verzi propuse – parc cu loc de joacă pentru copii și spațiu verde cu rol de protecție a paraului existent;**
- realizarea acceselor auto și pietonale pe teren, precum și adaptarea lor la geometria terenului;
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă pentru imobilele propuse.

Relația cadru natural – cadru construit:

Zona studiată se află în intravilanul orașului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG și procentul minim de spații verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona cu risc mare/mediu de alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii amplasamentului de pe str. Antonin Ciolan, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte in preponderent unifamiliale, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte unifamiliale pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi, implicit a gradinilor.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Datorita faptului ca zona a fost reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 523/2008, inca de la faza de Studiu de oportunitate, s-au gandit mai multe etape de urbanizare a parcelelor neconstruite din ansamblu, si anume:

- **Etapa 1: S teren reglementat: 13.980,00 mp, format din parcelele detinute de beneficiarii prezentei documentatii:**

S teren P1 = 1 000.00 mp - nr.CF.: 320261; nr.cad:320261

S teren P2 = 5 589.00 mp - nr.CF.: 329675; nr.cad:329675

S teren P3 = 1 261.00 mp - nr.CF.:331578; nr.cad:331578

S teren P4 = 1 337.00 mp - nr.CF.:332880; nr.cad:332880

S teren P5 = 1 993.00 mp - nr.CF.:333270; nr.cad:333270

S teren P6 = 2 800.00 mp - nr.CF.:275202; nr.cad:275202

- **Etapa 2: Parcelele neconstruite cu acces din Aleea Janovics Jenó, capetele aleii de la sud și nord (parcele de la mijlocul aleii se poate construi în baza art. 32 din Legea 350/2001 – front construit preexistent);**
- **Etapa 3: cele 3 parcele neconstruite cu acces din Aleea Vlad Muguș (două în intersecția formată de aleea Vlad Muguș cu str. Antonin Ciolan și o parcelă în capatul sudic al aleii Vlad Muguș), datorită faptului că proprietarii acestor parcele nu sunt în țară.**

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Parcelele vor respecta normele impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește siguranța în exploatare, igiena și toate necesitățile impuse de buna funcționare a spațiului.

Dat fiind potențialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se dorește integrarea atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul existent. Astfel construcțiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta înălțimile maxime și retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG:

Total teren studiat $S = 46\,748.25$ mp.

Total teren reglementat $S = 13\,980$ mp.

Terenurile care fac obiectul acestei reglementări sunt situate în partea de nord, vest și est a străzii Antonin Ciolan.

Terenul este marginit pe restul laturilor de terenuri în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG în vigoare terenurile reglementate sunt incluse parțial în UTR=ULid - zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, parțial UTR Vp - zona verde, păduri în intravilan, parțial UTR Aapp - zona de agrement pentru public/privat și parțial UTR= Lid - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona reglementată. În Studiul de Oportunitate avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Lid* cu POTmax=20% și CUTmax=0.4 ADC/mp teren, UTR=Vp cu POTmax=0.00% și CUTmax=0.0 ADC/mp teren și UTR=S_Va - subzona verde - scuar gradină, parc cu acces public nelimitat.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

Conform avize emise de Ocolul Silvic Cluj nr. 1085/AAV/14.02.2023 și de Garda Forestieră Cluj nr. 8208/10.05.2023, toate parcelele studiate se suprapun cu limita forestieră pe suprafețe relativ mici (limita pădure marcată pe toate planurile atasate). Propunerile de retrageri de la limitele de proprietate pe fiecare parcelă propusă prin PUZ au ținut cont de limita forestieră, astfel încât zona construibilă hasurată pe fiecare parcelă nu încalca limita forestieră, conform prevederilor legale.

3.4. Modernizarea circulației:

Modernizarea străzii Antonin Ciolan o propunem astfel:

- Pe zona din interiorul ansamblului realizat prin PUZ din 2008, strada Antonin Ciolan se propune la un profil de 9 m (pe zona de deschidere a parcelelor reglementate la această stradă), compus din două benzi de circulație a câte 3,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare, conform Aviz Siguranță circulației 518540/446/16.09.2021 obținut având la bază Certificatul de urbanism nr. 4596/15.12.2020 și Aviz de principiu nr. 612665/446/20.07.2023 în baza Certificatului de urbanism nr. 165/31.01.2023. Pentru asigurarea profilului de 9 m din interiorul ansamblului, se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren de 367.07 mp din terenul reglementat prin PUZ;
- Pentru asigurarea căii de acces la parcela P3, se va dezmembra o suprafață de 164,09 mp, iar calea de acces rezultată va avea lățimea de 4,50 m (P8).
- Pe zona nordică, din Drumul Sf Ioan până la ansamblu, propunem păstrarea lățimii variabile a drumului existent (largirea nu se poate realiza datorită parcelelor de la est și vest care sunt construite și împrejmuite).

Necesari locuri de parcare pentru parcelele reglementate prin PUZ, UTR=Lid*:

Se vor organiza locuri de parcare pe parcelă, aferent fiecărei construcții. Conform P.U.G. în vigoare, Anexa 2, fiecărei unități locative cu $S_u > 100$ mp îi revin 2 locuri de parcare. Având în vedere că se propun 7 parcele în UTR=Lid*, cu câte o unitate locativă fiecare și $S_u > 100$ mp ($2 \times 7 = 14$ locuri), se estimează un număr de **maxim 14 locuri** de parcare care se vor asigura în interiorul fiecărei parcele.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune reparcelarea zonei reglementate, astfel:

Parcela 1: Steren=950,55 mp – Lid*

Parcela 2: Steren=800.02 mp – Lid*

Parcela 3: Steren=4.328,72 mp, din care Lid*=614,15 mp;

Parcela 4: Steren=1.195,46 mp, din care Lid*=672,41 mp;

Parcela 5: Steren=1.216,47 mp, din care Lid*=633,66 mp;

Parcela 6: 1.827,38 mp din care Lid*=856,67 mp;

Parcela 7: 1.179,23 mp – Lid*;

Parcela 8: 164,09 mp – alea acces la parcela P3;

Parcela 9: 250,97 mp – Ve – zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Parcela 10: 536,40 mp – S_Va – spatiu verde de agrement, loc de joaca pentru copii

Steren= 1.163,64 mp – ULid – zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura complete, pentru care se propune ca suprafata de 593,26 mp sa fie alipita parcelei cu nr. cad. 344058, iar suprafata de 570,38 mp alipita parcelei cu nr. cad. 344059. Mentionam ca cele doua parcele cu nr. cad. 344058 si 344059 sunt parcele construite, existente in cadrul ansamblului aprobat cu HCL 523/2008, iar proprietarii acestora doresc sa-si mareasca suprafetele curtilor existente cu suprafetele sus-mentionate si pastrarea acestora in UTR=ULid.

Suprafetele de Vp de pe parcelele 3, 4, 5 si 6, nu sunt afectate, adica suprafata totala de Vp existenta, de 5.791,14 mp, este pastrata si in situatia propusa. Regulamentul aferent Vp este pastrat conform PUG.

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica **(S)+P+M; (S)+P+1; D+P;** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda,).

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

Aliniere - 3 m fata de strada Antonin Ciolan;

Retragere – 12 m fata de limitele posterioare ale parcelelor;

Retragere – 4.5 m fata de limitele laterale;

Adancime maxima de construire, masurata de la aliniament – 25 m.

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

Lid* – locuinte cu regim redus de inaltime; de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa

S_Va* – subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic - RLU neschimbat fata de PUG

Vp - zona verde, paduri in intravilan - RLU neschimbat fata de PUG

ULid - zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa - RLU neschimbat fata de PUG

| Bilant teritorial | Existent | | Propus | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | m ² | % | m ² | % |
| Suprafata teren studiat | 46 748.25 | 100.00 | 46 748.25 | 100.00 |
| UTR ULid | 40 785.00 | 87.24 | 33 931.89 | 72.58 |
| UTR Lid | 93.32 | 0.20 | 0.00 | 0.00 |
| UTR Aapp | 78.79 | 0.17 | 0.00 | 0.00 |
| UTR Vp | 5 791.14 | 12.39 | 5 791.14 | 12.39 |
| UTR Lid* | 0.00 | 0.00 | 5 870,78 | 12.56 |
| UTR S_Va | 0.00 | 0.00 | 536.40 | 1.14 |
| UTR Ve | 0.00 | 0.00 | 250.97 | 0.54 |
| S teren rezervata pt realizare profil str. Ciolan A. | 0.00 | 0.00 | 367.07 | 0.79 |
| Total | 46 748.25 | 100.00 | 46 748.25 | 100.00 |

| Bilant teritorial | Existent | | Propus | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | m ² | % | m ² | % |
| Suprafata teren reglementat | 13 980.00 | 100.00 | 13 980.00 | 100.00 |
| UTR ULid | 8 016.75 | 57.35 | 1 163.64 | 8.32 |
| UTR Lid | 93.32 | 0.67 | 0.00 | 0.00 |
| UTR Aapp | 78.79 | 0.56 | 0.00 | 0.00 |
| UTR Vp | 5 791.14 | 41.42 | 5 791.14 | 41.42 |
| UTR Lid* | 0.00 | 0.00 | 5 870.78 | 41.99 |
| UTR S_Va | 0.00 | 0.00 | 536.40 | 3.84 |
| UTR Ve | 0.00 | 0.00 | 250.97 | 1.79 |
| S teren rezervata pt realizare profil str. Ciolan A. | 0.00 | 0.00 | 367.07 | 2.63 |
| Total | 13 980.00 | 100.00 | 13 980.00 | 100.00 |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona nu este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, existand doar reseaua de apa, energie electrica si telecomunicatii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiari. Parcelele vor fi dotate cu statii de epurare si bazine de retentie.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi racordate la rețelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, rețelele existente se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

• **diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

• **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la statii de epurare si bazine de retentie. Apele pluviale vor fi gestionate individual prin sisteme de acumulare sau retenție.

• **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

• **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spatii spatii verzi plantate **minim 80%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

• **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spatii verzi propuse 80%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

• **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

• **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

• **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

Din terenurile reglementate se va dezmembra o suprafata totala de 367.07 mp pentru largirea str. Antonin Ciolan. Pentru aceasta este propus un profil de 9.00 m latime. Acesta cuprinde o banda pentru fiecare sens de circulatie de 3.00 m si trotuare de 1.50 m.

PUZ propune realizarea unei parcele (P10) cu destinatia de spatiu verde cu acces public nelimitat si loc de joaca pentru copii, cu suprafata de 536,40 mp, care se va amenaja si dota de catre beneficiarii PUZ. De asemenea, se propune dezmembrarea unei parcele (P9), de 250,97 mp, cu destinatia de spatiu verde – zona de protectie fata de cursul de apa existent la nord.

4. Concluzii, masuri in continuare

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va urbaniza o zona libera, prin construirea unor locuinte unifamiliale, zona nefiind afectata in mod negativ, aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona (proprietarii parcelelor studiate, pana in prezent, au contribuit financiar la toate cheltuielile Asociatiei de proprietari inaintate pentru realizare retele edilitare si drumuri de incinta din cadrul ansamblului);

- se va amenaja zona verde cu loc de joaca pentru copii, cu acces public nelimitat;

- se va amenaja o zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

- se va largi strada Antonin Ciolan, pe zona de deschidere a parcelelor la aceasta strada, profilul final urmand sa fie de 9 m (6 m carosabil cu doua benzi de circulatie si trotuare de o parte si alta a carosabilului, fiecare cu latimea min. de 1,50 m).

Reglementarea urbanistica propusa este oportuna, si urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ala zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propune urbanizarea si parcelarea suprafetei totale reglementate, detinuta de beneficiari, de 13.980,00 mp (in Etapa 1 de PUZ), in vederea construirii de locuinte unifamiliale si amenajare parc cu loc de joaca pentru copii, cu acces public nelimitat. In vederea construirii, beneficiarii trebuie sa dezmembreze suprafetele de teren necesare largirii strazii Antonin Ciolan si sa le inscrie in alte Carti funciare cu destinatia de drum. Suprafata total de dezmembrat pentru largirea strazii Antonin Ciolan – 367,07 mp.

In urma alipirii virtuale a parcelelor existente, stabilirea suprafetelor necesare pentru largirea strazii Antonin Ciolan si a suprafetei parcelei S_Va, respectiv Ve, terenul s-a parcelat astfel:

Lid* – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (P1, P2, P6, P7, P8 si parțial P3, P4, P5, P6);

Parcela 1: 950,55 mp

Parcela 2: 800.02 mp

Parcela 3: 4.328,72 mp, din care Lid*=614,15 mp;

Parcela 4: 1.195,46 mp, din care Lid*=672,41 mp;

Parcela 5: 1.216,47 mp, din care Lid*=633,66 mp;

Parcela 6: 1.827,38 mp din care Lid*=856,67 mp;

Parcela 7: 1.179,23 mp;

Parcela 8: 164,09 mp – alee de acces la parcela P3;

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat (P10)

Parcela 10: 536,40 mp

VP – zona verde și păduri în intravilan - pastrat conform PUG (partial P3, P4, P5 si P6) – se pastreaza RLU din PUG in vigoare

Parcela 3: 4.328,72 mp, din care Vp=3.714,57 mp;

Parcela 4: 1.195,46 mp, din care Vp=523,05 mp;

Parcela 5: 1.216,47 mp, din care Vp=582,81 mp;

Parcela 6: 1.827,38 mp din care Vp=870,71 mp;

Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic – se pastreaza RLU din PUG in vigoare

Parcela 9: 250,97 mp

ULid – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa – se pastreaza RLU din PUG in vigoare

1.163,64 mp, din care S=593,26 mp pentru cad. 344058 si S=570,38 mp pentru cad. 344059

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant 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.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spații libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR Lid*- P1; UTR Lid*- P2; UTR Lid*- partial P3; UTR Lid*- partial P4; UTR Lid*- partial P5; UTR Lid*- partial P6; UTR Lid*- P7; respectiv P8 - aleea acces la P3;**

Subzone:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat (P10)

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Str Antonin Ciolan - terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a depasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor. Acestea vor fi avizate de CTATU.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

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.

UTR Lid*- P8 - alee acces la P3

Se admit căi de acces carosabile, pietonale, elemente ale rețelei edilitare urbane.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

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 la PUG, prestate în special 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 prevederii 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 PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (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 prevederii 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.

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.

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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) sa aiba front la strada Antonin Ciolan (excepție fac Parcelele 3 care va avea acces de pe aleea P8);*
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 18 m (excepție face Parcela 3 cu 4,50 m și Parcela 7 cu 6 m);*
- c) adâncimea sa fie mai mare decât frontul la strada;*
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.*

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozit pt. unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate 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 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta, nedepășind lungimea celui existent.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m și maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

UTR Lid*- P8 - alee acces la P3

Parcela are o latime minima de 4,50 m si o lungime minima de 31,00 m. Din aceasta aleea se va asigura accesul pe Parcela 3, care nu are deschidere la str. principala Antonin Ciolan.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: 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 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

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 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 zonă.

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 (ancadrame, 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 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

UTR Lid*- P8 - alee acces la P3

P.O.T. maxim = 0.00%

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

UTR Lid*- P1; P2; partial P3; partial P4; partial P5; partial P6; P7

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,4

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

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor 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).

UTR Lid*- P8 - alee acces la P3

C.U.T. maxim = 0.00%

S_Va - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

Se defineste parcela: **UTR S_Va – P10**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerata construabila dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) sa aiba front la strada Antonin Ciolan;*
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15 m;*
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;*
- (d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.*

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă 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 PUG

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

