

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECT: ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATĂ**

**AMPLASAMENT: Str. D.D. Roşca, nr. 36-38, zona Făget, Mun. Cluj-
Napoca, Jud. Cluj, cod postal: 400497.**

NR. PROIECT: 10/2022

FAZA: P.U.Z.

**BENEFICIARI: BORZA ADRIANA, DOMŞA LUCIA, GABOR OANA
RALUCA, GABOR OVIDIU LUCIAN, SARACHIE ADINA
ELENA, SARACHIE IONEL**

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

COLECTIV ELABORARE:

**SEF PROIECT: dr. arh. Gabor Oana
PROIECTAT: dr. arh. Gabor Ovidiu
 arh. Nădăşan Mihaela**

DATA ELABORĂRII: Octombrie 2023

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

ACTE

- CERERE
- DOVADĂ DE PLATĂ TAXĂ RUR (COPIE);
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1564 DIN 20.06.2022 (COPIE);
- ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – EXTRASE C.F.;
- CĂRŢI DE IDENTITATE (COPII);

PIESE DESENATE:

- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE
- REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

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. Date de recunoaştere a documentaţiei

DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ Str. D.D.Roşca, nr.36-38, zona Făget Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, cod poştal 400497.
BENEFICIAR:	BORZA ADRIANA, DOMŞA LUCIA, GABOR OANA- RALUCA, GABOR OVIDIU-LUCIAN, SARACHIE IONEL, SARACHIE ADINA-ELENA
NUMĂR PROIECT:	10/2022
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: PROIECTAT:	dr. arh. Gabor Oana dr. arh. Gabor Ovidiu arh. Nădăşan Mihaela
DATA ELABORĂRII:	Octombrie 2023

2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul “**ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII. NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**”, la faza P.U.Z., conform temei de proiectare, dată de către beneficiari. Tema de proiectare se referă la posibilitatea parcelării unor terenuri, având o suprafață totală de 5.891 mp, cu C.F.-urile:

1. CF nr.: 262316, CAD nr.: 262316, cu o suprafață de S= 5.033 mp, proprietar DOMȘA LUCIA, cota $\frac{1}{2}$ și proprietar BORZA ADRIANA cotă 3165/50330, proprietar GABOR OVIDIU-LUCIAN și soția GABOR-OANA-RALUCA, cotă 2200/5033;

2. CF nr.: 293358, CAD nr.: 293358, cu o suprafață de S= 858 mp, proprietar SARACHIE IONEL și soția SARACHIE ADINA-ELENA;

3. CF nr.: 277391, CAD nr.: 277391, cu o suprafață de S=305 mp, aflat în coproprietatea lui SARACHIE IONEL și a soției SARACHIE ADINA-ELENA, cu o cotă de 18/61 (pentru realizarea accesului pe parcelă, acest C.F. nu face parte din P.U.Z.).

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

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, parțial în UTR ULid, zonă 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 și parțial în UTR Vp, zonă ce cuprinde terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008, conform R.L.U. aferent P.U.G.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, este format din două parcele, de forma neregulată, una dintre ele având folosința de fâneață, iar cealaltă având folosința de fâneață și pădure, conform extraselor C.F. atașate, cu numerele lor aferente.

Amplasamentul studiat are front pe latura de Sud-Est cu un drum de acces existent, precum și cu două parcele, aflate în proprietate privată, pe care se află construcții (parceta identificată prin Nr. Cad. 293357, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este S+P, și parceta identificată prin Nr. Cad. 281718, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P+M), pe latura de Nord-Est cu o pădure, pe partea de Nord-Vest cu trei parcele, aflate în proprietate privată, dintre care două având construcții edificate pe ele (parceta identificată prin Nr. Cad. 313272, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P+M și parceta identificată prin Nr. Cad 289450, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P) și una liberă de construcții (parceta identificată prin Nr. Cad. 347102), iar pe latura de Sud-Vest are front cu strada D.D. Roșca.

Pentru zona studiată, P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca prevede lărgirea străzii D.D. Roșca, astfel încât să aibă profilul de 12m (profil tip III.H [zonă locuințe individuale] – anexa 6, P.U.G. Cluj-Napoca), compus astfel: trotuar, două benzi carosabile, suprafață adiacentă pentru parcări, trotuar.

De asemenea, se va crea o alee de deservire locală, având o lăţime de 7m, o lungime de 86 m şi o zonă de întoarcere, în dreptul parcelei cu nr. 4, propusă prin P.U.Z.

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

3. Surse documentare

- Lista studiilor şi 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 şi HCL nr. 118 din 01.04.2015;
- Prezenta documentaţie urbanistică s-a elaborat în baza Avizului de Oportunitate nr. 245 din 09.11.2022, emis de Primarul Municipiului Cluj-Napoca;
- Expertiză geotehnică;
- Studiu topografic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluţia zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în UTR ULid şi UTR Vp, conform P.U.G. Cluj-Napoca. Zona în care se află parcela studiată este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominat locuinţe unifamiliale), de un parcelar neomogen şi uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Pentru zona studiată P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca prevede lărgirea străzii D.D. Roşca, astfel încât aceasta să aibă profilul de 12m (profil tip III.H [zonă locuinţe individuale] – anexa 6, P.U.G. Cluj-Napoca.

De asemenea, se va crea o alee de deservire locală, având o lăţime de 7m, o lungime de 86 m şi o zonă de întoarcere, în dreptul parcelei cu nr. 4, propusă prin P.U.Z.

Având în vedere UTR-ul în care este inclus, conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul studiat poate fi valorificat, prin construirea unor locuinţe individuale unifamiliale, de tip izolat cu câte o unitate locativă pe parcelă şi cu un regim de înălţime propus de S+P+E.

2.2 Încadrare în localitate

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

Distanța zonei studiate, față de centrul orașului Cluj-Napoca este de aproximativ 7 km.

Amplasamentul se află într-o zonă cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil, sau liber. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamilale), 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.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1564 din 20.06.2022, amplasamentul studiat se află într-o zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren. În acest sens, s-a întocmit o expertiza geotehnică, atașată documentației.

2.4 Circulația

Accesul auto și pietonal la parcelele 2, 3, 4 și 5 rezultate în urma elaborării documentației P.U.Z. se va realiza din strada D.D. Roșca (amplasată la Sud-Vest), prin intermediul aleii de deservire locală propusă pe partea de Nord-Vest. Această alee va avea o lățime de 7m, o lungime de 86 m și o zonă de întoarcere, în dreptul parcelei cu nr. 4, propusă prin P.U.Z.

Accesul auto și pietonal pe parcela nr. 1 se va realiza din drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z., proprietarii parcelei nr.1, soții Sarachie Ionel și Elena-Adina, fiind coproprietari pe această stradă, conform extrasul CF nr.: 277391, CAD nr.: 277391.

Pentru zona studiată, P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca prevede lărgirea străzii D.D.Roșca, astfel încât aceasta să aibă profilul de 12m (profil tip III.H [zona locuințe individuale] – anexa 6, P.U.G. Cluj-Napoca. Așadar, în zona de Sud-Vest, 165 mp din suprafața parcelei propuse având destinația de zonă verde (UTR S_UVa*) și 140 mp din suprafața parcelei cu nr. 1, vor fi înscrise în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii străzii în cauză.

Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5 Ocuparea terenurilor

Amplasamentul, teren în proprietate privată, este format din două parcele, de forma neregulată, una dintre ele având folosința de fâneață, iar cealaltă având folosința de fâneață și pădure, conform extraselor C.F. atașate, cu numerele lor aferente.

Amplasamentul studiat se află într-o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat locuințe unifamilale), 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.

Amplasamentul studiat, având o suprafață totală de 5.891 mp, este neîmprejmuit, conform extraselor CF nr.: 262316 și CF nr.: 293358.

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

Amplasamentul studiat are front pe latura de Sud-Est cu un drum de acces existent, precum și cu două parcele, aflate în proprietate privată, pe care se află construcții (parceta identificată prin Nr. Cad. 293357, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este S+P, și parceta identificată prin Nr. Cad. 281718, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P+M), pe latura de Nord-Est cu o pădure, pe partea de Nord-Vest cu trei parcele, aflate în proprietate privată, dintre care două având construcții edificate pe ele (parceta identificată prin Nr. Cad. 313272, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P+M și parceta identificată prin Nr. Cad. 289450, având construită o clădire al cărei regim de înălțime este P) și una liberă de construcții (parceta identificată prin Nr. Cad. 347102), iar pe latura de Sud-Vest are front cu strada D.D. Roșca.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zona studiată, respectiv pe strada D.D. Roșca, aflată pe latura de Sud-Vest a terenului, există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

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

În ceea ce privește canalizarea, construcțiile propuse vor beneficia de bazine septice 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. nr. 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. ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ", de pe str. D.D. Roșca nr. 36-38, la sediul Primăriei Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Potrivit P.U.G. si Regulamentului de urbanism aferent, al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 si HCL nr. 118 din 01.04.2015, amplasamentul studiat se afla in UTR=ULid și UTR=Vp.

Amplasamentul studiat se află parțial în UTR ULid, zonă 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 și parțial în UTR Vp, zonă ce cuprinde terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008, conform RLU aferent P.U.G.

Pentru zona studiată, P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca prevede lărgirea străzii D.D.Roșca, astfel încât aceasta să aibă profilul de 12m (profil tip III.H [zona locuințe individuale] – anexa 6, P.U.G. Cluj-Napoca. Așadar, în zona de Sud-Vest, 165 mp din suprafața parcelei propuse având destinația de zonă verde (UTR S_UVa*) și 140 mp din suprafața parcelei cu nr. 1, vor fi înscrși în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii străzii în cauză.

Având în vedere UTR-ul în care este inclus, conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul poate fi valorificat prin reparcelarea zonei, cu suprafețe relativ egale, propunându-se pe acestea construirea unor locuințe individuale unifamiliale. Prin realizarea unui drum de acces pentru noile proprietăți, amenajarea unui spațiu verde (cu acces din strada D.D. Roșca) și lărgirea străzii D.D. Roșca, se va îmbunătăți calitatea spațiului construit, precum și aspectul zonei.

Ținând cont de caracterul zonei, stabilit prin P.U.G. Cluj-Napoca și cerințele beneficiarilor, pe parcela studiată se dorește amplasarea a 5 locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime maxim S+P+E.

Clădirile propuse se vor retrage cu 5 m față de drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z., respectiv față de alea de deservire locală, cu 5 m față de str. D.D. Roșca, cu 4.5 m față de limitele laterale ale parcelelor nou create și vor respecta o retragerea posterioară de 6 m.

Fiecare locuință unifamilială va avea câte două locuri de parcare, amplasate pe parcelele beneficiarilor. În total, se vor amenaja 10 locuri de parcare pentru P.U.Z. propus. Realizarea acceselor pietonale și auto, pe cele 5 parcele propuse, se va desfășura astfel: din drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z. (parceta 1), respectiv din alea de deservire locală (parceta 2, 3, 4 și 5). Lungimea aleii nou create va fi de 86 m și va avea o zonă de întoarcere, în dreptul parcelei cu nr. 4, propusă prin P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prima etapa se va pregăti terenul, ca să se poată demara lucrările de construcție pentru cele 5 locuințe unifamiliale. După realizarea construcțiilor propuse, se vor realiza amenajările exterioare propuse, care includ alei pietonale,

parcări exterioare, puncte gospodărești și spații verzi cu vegetație mică și medie, îmbunătățindu-se astfel considerabil calitatea spațiului construit 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 mică și medie.

O parte din zona studiată este încadrată în UTR Vp, acesta are o suprafață de 652 mp și va fi păstrată ca atare.

Pe parcela studiată, se va organiza o zonă verde, cu acces public nelimitat, ce va cuprinde vegetație de înălțime joasă și medie, având o suprafață totală de 331 mp. Din suprafața totală a zonei verzi propuse, o suprafață de 165 mp se va înscrie în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii străzii D.D. Roșca.

Pe terenul studiat există un stejar matur, având diametrul trunchiului de 80 cm, care va fi pus în valoare de aleea de deservire locală nou creată, avându-l drept capăt de perspectivă.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, accesele auto și pietonale, pe terenul studiat, se realizează direct din strada D.D. Roșca, prin aleea de deservire locală propusă (în ceea ce privește parcela identificată prin CF nr.: 262316), respectiv din strada D.D. Roșca sau drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z. (în ceea ce privește parcela identificată prin CF nr.: 293358).

Pentru zona studiată P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca prevede lărgirea străzii D.D. Roșca, astfel încât să aibă profilul de 12m (profil tip III.H [zonă locuințe individuale] – anexa 6, P.U.G. Cluj-Napoca), compus astfel: trotuar, două benzi carosabile, suprafață adiacentă pentru parcări, trotuar. Pentru asigurarea lărgirii străzii D.D. Roșca, conform P.U.G. Cluj-Napoca, se vor înscrie în C.F. cu titlu de drum, o suprafață de 165 mp din zona verde propusă (UTR S_UVa*) și o suprafață de 140 mp din suprafața parcelei cu nr. 1.

În prezent drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z. are o lățime totală de 9 m.

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, împrejurimi, 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 preponderant 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 activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

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

- să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

- să nu includă alimentaţie publică;
- să se obţină acordul vecinilor.

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

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
- pe parcelă să nu existe alte funcţiuni;
- pentru construcţiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinaţie în locuinţe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizaţiile de construire nu au fost modificate.

În ceea ce priveşte RLU UTR Vp, pentru parcela studiată, utilizările admise sunt:

Exploatare în regim silvic

Reţele magistrale, căi de comunicaţie, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă

(c) călărie

(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

Utilizări admise cu condiționări sunt:

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) 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.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

Utilizări interzise

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală. S_VPf/ps

– Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 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, în ceea ce privește UTR ULid și nu se va interveni deloc în ceea ce privește zona UTR Vp.

Suprafețele parcelelor variază în funcție de poziție și anume parcela nr.1, identificată prin C.F. 293358, are o suprafață totală de 858 mp, din care 140 mp se vor înscrie în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii str. D.D. Roșca. Parcelele cu nr. 2, 3 și 4 au suprafețe relativ similare și anume 810 mp, 900 mp, respectiv 884 mp. Parcela cu nr. 5 este cea mai mare, având o suprafață de 1.497 mp, deoarece acesta se află parțial în UTR Vp, zonă asupra căreia nu se va interveni.

Pe lângă locuințele individuale, pe fiecare parcelă se vor realiza amenajări exterioare, care vor include câte două 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 împrejurire.

Clădirile propuse se vor retrage cu 5 m față de stradă/alee de deservire locală, cu 5 m față de str. D.D. Roșca, cu 4.5 m față de limitele laterale propuse și vor avea o retragere posterioară de 6 m.

Fiecare locuință unifamilială va avea câte două locuri de parcare, amplasate pe parcelele beneficiarilor. În total, se vor amenaja 10 locuri de parcare pentru P.U.Z. propus. Parcelele 2, 3 și 4 vor avea minim un loc de parcare încorporat în volumul construcției.

Realizarea acceselor pietonale și auto, pe cele 5 parcele propuse, se vor realiza astfel: din drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z. - parcela cu nr. 1, (proprietarii, soții Sarachie Ionel și Elena-Adina, fiind coproprietari pe această stradă, conform extrasul CF nr.: 277391, CAD nr.: 277391.), respectiv din aleea de deservire locală (parcelele cu nr. 2, 3, 4 și 5). Lungimea aleii nou create va fi de 86 m, iar suprafața desfășurată a acesteia va fi de 621 mp.

În prezent, pe str. D.D. Roșca, aflată pe latura de Sud-Vest terenului, există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

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

În ceea ce privește canalizarea, construcțiile propuse vor beneficia de bazine septice vidanjabile individuale.

- suprafață UTR studiat:

S totală UTR studiat = 5.891 mp

S UTR Lid* = 4287 mp

S UTR Vp* = 652 mp

S UTR S Uva* = 331 mp

- suprafață alocată pentru realizarea aleii de deservire locală de 7 m

S allee de deservire locală = 621 mp

- coeficienți urbanistici existenți:

procentul de ocupare a terenului P.O.T. = 0.00%;

coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0.00;

- 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 12 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 și a frontului la stradă asigurarea cu utilități a zonei studiate.

Aspectul urbanistic al zonei este dat de locuințe unifamiliale individuale, cu regim de înălțime P, P+1, S+P+1 și nu de locuințe înșiruite sau colective cu un regim de înălțime P+1, respectiv D+P+1+M.

Imobilele propuse – LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE (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 5 locuințe unifamiliale individuale, cu regim de înălțime maxim S+P+1.

Accesele auto și pietonal pe fiecare parcelă, se vor realiza prin drumul de acces, care se va realiza pe parcela beneficiarilor, respectându-se astfel art. 8 și 9 din Regulamentul local de urbanism.

Construcțiile propuse se vor retrage cu 5 m față de aliniament, respectându-se art. 5 din Regulamentul local de urbanism, precum și cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, însă nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară a parcelei, respectându-se astfel art. 6 din Regulamentul local de Urbanism.

De asemenea, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale proprietății cu o distanță minimă de 4,50 m respectându-se art. 6 din Regulamentul local de urbanism.

Fiecare imobil propus va răspunde ca funcționalitate necesităților unei singure familii și va fi dotat cu toate utilitățile unei bune exploatare, prin branșarea la rețelele de utilități existente în zonă. În ceea ce privește canalizarea, construcțiile propuse vor beneficia de bazine septice vidanjabile individuale.

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, 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 D.D. Roșca. Soluția de realizare a racordului la rețelele publice de apă, se va realiza pe baza unui proiect de specialitate, cu acordul administratorului rețelei.

În ceea ce privește canalizarea, construcțiile propuse vor beneficia de bazine septice vidanjabile individuale.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, pe strada D.D. Roșca, 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 D.D. Roșca, 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 refolosibile. 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 refolosibile.

În ceea ce privește canalizarea, construcțiile propuse vor beneficia de bazine septice vidanjabile individuale.

Recuperarea terenului neîngrijit se va realiza prin plantări de zone verzi (gazon și vegetație joasă și medie) pentru minim 60% din suprafața parcelor 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, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind amplasat într-o zonă suprapopulată.

3.8. Obiective de utilitate publică

Potrivit PUG Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014, amplasamentul studiat se află preponderent în UTR ULid, zona fiind 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.

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:

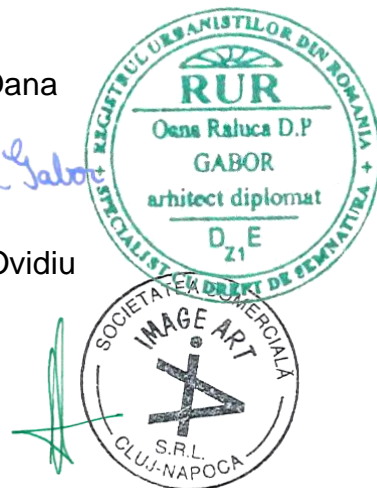
- aprobarea P.U.Z. de către Consiliul Municipiului Cluj-Napoca;
- parcelarea terenului și realizarea de locuințe individuale de tip izolat;
- predarea documentației rezultate în condițiile discutate cu beneficiarul, acesta devenind proprietarul de drept al parcelelor rezultate cu toate drepturile și obligațiile legale ce îi revin;
- toate costurile investiției vor cădea în sarcina beneficiarilor – BORZA ADRIANA, DOMȘA LUCIA, GABOR OANA-RALUCA, GABOR OVIDIU-LUCIAN, SARACHIE IONEL, SARACHIE ADINA-ELENA;
- 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:
Octombrie 2023

Întocmit,
Dr.arh. Gabor Oana



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, arabil – sau libere

Caracterul propus

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.

A. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Servituți de utilitate publică:

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu titlul de drum, pentru a putea fi dezmembrate ulterior, în vederea lărgirii străzilor existente.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profilele transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

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

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

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

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, 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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se vor înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR NR. 2, 3, 4 ȘI 5: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare, parcelele cu nr. 2, 3, 4 și 5 rezultate, îndeplinesc următoarele condiții:

- au formă regulată și prezintă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă este mai mare de 18 m ;
- suprafețele parcelelor sunt mai mari de 800 mp, având suprafețe între 810 mp și 1.487 mp;

4.1. CARACTERISTICILE PARCELEI NR. 1: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operaţiunea de reparcelare, parcela cu nr. 1, îndeplineşte următoarele condiţii:

- are formă trapezoidală și prezintă front la două străzi, și anume la str. D.D. Roşca, respectiv la drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z., unde a fost cedat teren pentru această stradă, proprietarul având o cotă de 18/61 din CF nr.: 277391, CAD nr.: 277391;
- lungimea frontului atât la strada D.D. Roşca, cât și la drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z. este mai mare de 18 m;
- suprafaţa parcelei este de 858 mp, din care 140 mp se vor înscrie în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii străzii D.D. Roşca.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament pentru fiecare parcelă în parte va fi de 5 m.

Pentru parcela de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente și va fi de 5 m.

Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25 mp.

Garajele se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament, pentru a permite parcare în faţă a unui autoturism.

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

Clădirile propuse se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

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

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, nu se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu sunt propuse mai multe locuințe pe aceeași parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În ceea ce privește construcţiile aferente parcelelor cu nr. 2, 3, 4 și 5, acestea vor avea acces la drumul public (str. D.D. Roşca), prin intermediul unei alei de deservire nou creată (având un profil de 7 m), iar în ceea ce privește construcţia aferentă parcelei cu nr. 1

accesul se va realiza de pe drumul de acces existent, amplasat pe latura de SE a zonei studiate prin P.U.Z.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele. Pentru parcelele cu nr. 2, 3 și 4, se va asigura minim un loc de parcare încorporat în volumul clădirii. Zona din exterior, din fața garajului, la parcela cu nr. 4, va avea rol de zonă de întoarcere.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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, iar înălțimea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, elegante, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade, 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 acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, plăcaje 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.

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. 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 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.

13. SPATII LIBERE ȘI SPATII 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 aliniament (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 ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, cu excepția parcelelor 2, 3 și 4, care vor avea în mod obligatoriu neîmprejmuită zona din fața garajelor, aceste 3 zone rezultate, fiind folosite ca și parcări pentru vizitatori (parcelele cu nr. 2 și 3), respectiv zonă de întoarcere (parcelele cu nr. 4).

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 dintr-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 spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4

Data:
Octombrie 2023

Întocmit,
Dr. arh. Gabor Oana

Verificat,
Dr. arh. Gabor Ovidiu



REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL **S_UVa*** (Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Plantații înalte, medii și joase, mobilier urban

2. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELEI: SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNE

Parcela propusă drept zonă verde are formă triunghiulară și o suprafață de 331 mp, având latura lungă către strada D.D.Roșca, iar celelalte două laturi, către parcele proprietate private. Latura scurtă se învecinează cu parcela având CF nr. 293358, iar latura lungă se învecinează cu parcela având CF nr. 262316. Din suprafața totală de 331 mp a parcelei cu destinația de zonă verde, o suprafață de 165 mp se va înscrie în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii str. D.D. Roșca.

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

În ceea ce privește accesul pe parcela, acesta se va face direct din str. D.D. Roșca. Accesul va fi public și nelimitat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activități de întreținere a zonelor verzi). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Parcela studiată va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public și anume spre strada D.D.Roșca, zona de spațiu verde nu va fi împrejmuită.

Împrejmuirile spre parcelele vecine, proprietate private vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Data:
Octombrie 2023

Întocmit,
Dr. arh. Gabor Oana

Verificat,
Dr. arh. Gabor Ovidiu



REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Zonă verde, păduri în intravilan – Vp *

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Caracterul propus

Nu se schimbă caracterul actual al zonei.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

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

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu este cazul.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi de maximum 2,20 m înălțime, de tip transparent sau opac. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0

Data:

Octombrie 2023

Întocmit,

Dr. arh. Gabor Oana

Verificat,

Dr. arh. Gabor Ovidiu

