ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

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

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION
DNV·GL
ISO 9001

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Denumirea obiectivului	**ELABORARE PUZCP – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, str. Louis Pasteur, nr. 43-49**
Beneficiari	**IMPETUM INVESTMENTS SA.** Str. Gara Herastrau, nr. 4, cladirea A, etaj 3, Bucuresti
Amplasament	str. Louis Pasteur, nr. 43-49, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	**1497 / 2023**
Faza de proiectare	**P.U.Z.**

Echipa de proiectare

Sef de proiect	**Arh. Claudiu Botea**
Verificat	**Arh. Valentin Moldovan**
Proiectat	**Arh. Matei Fârte** **Arh. Mihai Vonica** **Arh. stag. Patricia Bibart**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE:

- **Foaie de capat**
- **Lista de semnaturi**
- **Volumul I – Memoriu de prezentare**
- **Volumul II – Regulament local de urbanism**

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	**sc. 1 : 5 000, 1: 7 500**
A.02. Plan de situație existentă	**sc. 1: 500**
A.03. Plan reglementări urbanistice	**sc. 1: 500**
A.04. Plan mobilare urbanistica	**sc. 1: 500**

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:	**ELABORARE PUZCP – ZONA REZIDENTIALA, str. Louis Pasteur, nr. 43-49**
Beneficiari:	**IMPETUM INVESTMENTS SA.** Str. Gara Herastrau, nr. 4, cladirea A, etaj 3, Bucuresti
Amplasament:	str. Louis Pasteur, nr. 43-49, min. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	**1497/2023**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

I. Foaie de capăt

II. Borderou

III. C.U.

IV. Extrase C.F.

V. Copie C.U.I.

VI. Memoriu de prezentare

VII. R.L.U.

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	sc. 1:2 000, 7 500
A.02. Plan de situație existenta	sc. 1:1 000
A.03. Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
A.04. Plan mobilare urbanistica	sc. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	**ELABORARE PUZCP – ZONA REZIDENTIALA, str. Louis Pasteur, nr. 43-49**
Beneficiar	**IMPETUM INVESTMENTS SA.** Str. Gara Herastrau, nr. 4, cladirea A, etaj 3, Bucuresti
Amplasament	str. Louis Pasteur, nr. 43-49, min. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	**1497/2023**
Faza de proiectare	**PUZ**

I.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentaţie a fost întocmită la cererea beneficiarilor **IMPETUM INVESTMENTS SA,** pentru aprobarea documentatiei „**ELABORARE PUZCP – ZONA REZIDENTIALA, str. Louis Pasteur, nr. 43-49”** si modificarea zonei studiate din **UTR ZCP_Liu si Liu** in **UTR ZCP_Liu*.** Zona reglementata in PUZ este formata din 4 parcele, iar suprafata totala a acestora este de **9 444,00 mp**.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic, functional si estetic a parcelelor.

Se propun operatiuni notariale de comasare si parcelare in vederea construirii unui **ansamblu de locuinte individuale** (8 unitati) si o **zona de dotari conexe comune** ansamblului de locuire: parcaj subteran si dotari tip piscina, sala de fitness, sala multifunctionala etc.

Pentru operatiunea de comasare se vor uni cele 4 parcele studiate.

Pentru procedura de parcelare se propun **8 parcele de folosinta exclusiva** ce deservesc zona de locuinte si **o parcela de folosinta comuna** pentru dotarile conexe ale ansamblului.

In total se vor crea 9 noi parcele.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbana caracteristicile zonei studiate in perioada imediat urmatoare, precum si incadrarea acestora in situatia existenta. Pe baza acestor considerente si corelat cu planul urbanistic general al localitatii se incearca rezolvarea urmatoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltari urbane coerente si armonizarea noilor constructii in zona respectiva;
- organizarea circulatiilor carosabile in corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, in zona studiata;
- revizuirea limitei Unitatii teritoriale de referinta in cazul unei parcele incadrate in doua sau mai multe Unitati teritoriale de referinta – parcelele aflate pe UTR **ZCP_Liu** si **UTR Liu.**

I.3. Surse de documentare

-lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG al Municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul general de urbanism, completat si modificat.
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- ridicarea topografica
- Certificat de Urbanism
- extrasele CF

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Suprafata care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu functiunea rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban, retrase din aliniament.

II.2 Incadrare in localitate si zona:

Terenul studiat se situează în intravilanul localității Cluj Napoca, în partea de sud-vest a acesteia și are suprafata incadrata in patru UTR diferite:

- **UTR ZCP_Liu** - suprafata majoritara cu statut de zona construita protejata, in vecinatate cu Gradina Botanica pe limita nordica
- **UTR Liu** - suprafata cu o pondere redusa, la sud
- **UTR ZCP_Vt** - suprafata cu o pondere redusa, zona verde cu caracter tematic Gradina Botanica
- **UTR Ve** – suprafata cu o pondere redusa, culoar de protectie a paraului Tiganilor

Zona studiata are caracter rezidential cu locuinte unifamiliale si terenuri libere.
La nivel de dezvoltare a localitatii, conform UTR **ZCP_Liu** si **Liu** in care se inscrie zona studiata, se doreste realizarea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica, respectiv un ansamblu de 8 locuinte individuale deservite de o zona comuna ansamblului: parcaj subteran si dotari conexe.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o formă poligonală neregulată și este încadrat la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de strada Louis Pasteur.

Ca și relief, terenul prezinta o declivitate pronuntata intre limita nordica si cea sudica. Terenul este accidentat in zona paraului Tiganilor.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparţine unităţii structurale
Depresiunea Transilvaniei, având în fundament şisturi cristaline metamorfice şi depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, şi neogenă, de facies normal sau salmastru.
Amplasamentul studiat este situat pe un teren in panta.
Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condiţiile de amplasament nu conduc la concluzia existenţei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

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

II.4. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe strada Louis Pasteur.

II.5 Ocuparea terenurilor

Regim juridic

Terenul care se dorește a fi reglementat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, judetul Cluj, și este format din **4 parcele** identificate prin:

C.F. nr. 270666, nr. CAD 270666, S teren = 6 095.00 mp masurata (5 808.00 mp in acte)
C.F. nr. 252963, nr. CAD 252963 S teren = 1 719.00 mp
C.F. nr. 320551, nr. CAD 320551 S teren = 815.00 mp
C.F. nr. 320550, nr. CAD 320550 S teren = 815.00 mp

Conform CF, proprietarul parcelelor este **IMPETUM INVESTMENTS SA.**

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gasește în intravilanul loc. Cluj Napoca.

Terenul studiat prezinta doua constructii propuse spre demolare. Cladirile au fost clasificate in categoria *3 – cladiri neutre pentru care e acceptabila restructurarea totala sau partiala,* conform plansei 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în Anexa 5 a PUG.

C.F. nr. 270666, nr. CAD 270666, **270666-C1**, cu o suprafata construita la sol de 25.00 mp (depozit)
C.F. nr. 320550, nr. CAD 320550, **320550-C1**, cu o suprafata construita la sol de 97.00 mp (casa)

Conform CF-urilor, terenul studiat se încadrează în categoria de folosință: *curti constructii;*
Suprafața totală a terenului care a generat PUZ este de 9 444.00 mp.

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca,** terenul se află în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

ZONA DE STUDIU:

ZONA A: ***UTR: ZCP_Liu (S teren= 8 081.20 mp)***
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 0.90

ZONA B: ***UTR: Liu (S teren= 1 079.10 mp)***
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 0.90

ZONA C: ***UTR: ZCP_Vt (S teren= 192.90 mp)***
POT maxim = 5.00 %
CUT maxim = 0.10

ZONA D: ***UTR: Ve (S teren= 90.80 mp)***
POT maxim = 1.00 %
CUT maxim = 0.01
CUT maxim = 0.01

ZONA REGLEMENTATA:

ZONA 1: ***UTR: ZCP_Liu* * *(S teren= 9 160.30 mp)***

POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 0.90

ZONA 2: *UTR: ZCP_Vt* *(S teren= 192.90 mp)*
POT maxim = 5.00 %
CUT maxim = 0.10

ZONA 3: *UTR: Ve* *(S teren= 90.80 mp)*
POT maxim = 1.00 %
CUT maxim = 0.01

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA (S = 9 444.00 mp)											
		Existent **ZCP_Liu**		Existent **Liu**		Existent **ZCP_Vt**		Existent **Ve**		**TOTAL**	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren de reglementat	8081.20	85.57%	1079.10	11.43%	192.90	2.04%	90.80	0.96%	**9444.00**	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = 9 444.00 mp		Existent **ZCP_Liu**		Existent **Liu**		Existent **ZCP_Vt**		Existent **Ve**	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	**S** teren reglementat	**8081.20**	100.00%	**1079.10**	100.00%	**192.90**	100.00%	**90.80**	100.00%
2.1.	**S** circulatii auto	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2.2.	**S** circulatii pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	**S** construita	122.00	1.51%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	**S** teren neamenajat	7959.20	98.49%	1079.10	100.00%	192.90	100.00%	90.80	100.00%
5.1	**S** spatii verzi	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	**S** servitute publica	-		-		-		-	
INDICI URBANISTICI									
		EXISTENT		EXISTENT		EXISTENT		EXISTENT	
	UTR	**ZCP_Liu**(8081.20 mp)		**Liu**(1079.10 mp)		**ZCP_Vt**(192.90 mp)		**Ve**(90.80mp)	
	POT max	35%		35%		5%		1%	
	CUT max	0.9		0.9		0.1		0.01	
CARACTERISTICI TEHNICE									
	UTR	**ZCP_Liu**		**Liu**		**Vt**		**Ve**	
	Regim de inaltime	(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M, D+P+R		(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M, D+P+R		(D)+P+1		-	
	Hmax	12.00 m		12.00 m		9.00 m		-	
	Spatii verzi minim	40.00%		40.00%		100.00%		100.00%	

In C.F. există înscrieri privitoare la sarcini.

Geometria terenului

Terenul are o formă poligonală neregulată și este încadrat la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de strada Louis Pasteur.

Ca și relief, terenul prezinta o declivitate pronuntata intre limita nordica si cea sudica. Terenul este accidentat in zona paraului Tiganilor.

Vecinatati

- Nord: proprietate privată conform C.F. nr. 320549, 318759;
- Est: proprietate privată conform C.F, Paraul Tiganilor;
- Vest: strada Louis Pasteur;
- Sud: proprietate privată conform C.F;

II. 6. Echipare edilitară

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare. Se vor realiza racordurile necesare la utilitatile prezente in zona.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de

circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Nu exista riscuri naturale si antropice in ceea ce priveste terenul studiat.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noua Unitate teritoriala de referinta **UTR ZCP_Liu*** si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale;
- marcarea zonei de protectie a culoarelor tehnico- edilitare, sanitare etc;
- realizarea unei circulatii fluente;
- creearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal;
- consultarea populatiei;

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările şi completările ulterioare.

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, şi conform Legii nr. **544/2001** privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Teritoriul studiat care a generat PUZ, având suprafața de **9 444.00 mp**, este constituit din parcele aflate în proprietate privată și este situat în zona sud-vestică a Municipiului Cluj-Napoca, pe latura estică a strazii Louis Pasteur.

P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată: parțial în UTR ZCP_Liu, parțial în UTR Liu, parțial în UTR ZCP_Vt, parțial în UTR Ve.

Pentru reglementarea urbanistica se propune **UTR ZCP_Liu*** pentru zona cuprinsa initial in UTR ZCP_Liu si UTR_Liu. Intre cele doua UTR diferențele fac referire la caracteristicile legate de protecția valorilor arhitecturale și urbanistice.

Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul ZCP_Liu propus prin PUG si din acest motiv UTR Zcp_Liu va fi redenumit **UTR ZCP_Liu*.** Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 9 444,00 mp. Suprafata totală a zonei supuse reglementării este de **9 444,00 mp**, din care:

- 9 160.30 mp aferent UTR **ZCP_Liu***
- 192.90 mp aferent UTR **ZCP_Vt** (zona existenta neschimbata)
- 90.80 mp aferent UTR **Ve** (zona existenta neschimbata)

Conform CF, proprietarul parcelelor este IMPETUM INVESTMENTS SA.

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gasește în intravilanul loc. Cluj Napoca.

Terenul studiat prezinta doua **constructii propuse spre demolare**. Cladirile au fost clasificate in categoria *3 – cladiri neutre pentru care e acceptabila restructurarea totala sau partiala,* conform plansei 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în Anexa 5 a PUG.

C.F. nr. 270666, nr. CAD 270666, **270666-C1**, cu o suprafata construita la sol de 25.00 mp (depozit)
C.F. nr. 320550, nr. CAD 320550, **320550-C1**, cu o suprafata construita la sol de 97.00 mp (casa)

Conform CF-ului, terenul se încadrează în categoria de folosință: *curti constructii*;

Se propun operatiuni notariale de comasare si parcelare in vederea construirii unui **ansamblu de locuinte individuale** (8 unitati) si o zona de **dotari conexe comune ansamblului** de locuire: parcaj subteran si dotari tip piscina, sala de fitness etc. În acest sens, se dorește schimbarea UTR-ului existent în **UTR ZCP_Liu***: Zonă construită protejată - Locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Zonele cuprinse in **UTR ZCP_Vt** si **UTR Ve** nu vor avea derogari fata de RLU.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca,** terenul se află în zona perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată parțial în:

- **UTR ZCP_Liu** - suprafata majoritara cu statut de zona construita protejata, in vecinatate cu Gradina Botanica pe limita nordica
- **UTR Liu** - suprafata cu o pondere redusa, la sud
- **UTR ZCP_Vt** - suprafata cu o pondere redusa, zona verde cu caracter tematic Gradina Botanica
- **UTR Ve** – suprafata cu o pondere redusa, culoar de protectie a paraului Tiganilor

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 27 din 29.01.2024, categoriile functionale propuse pentru zona studiata sunt:

- **Zona rezidentiala - ZCP_Liu***
- **Zona verde cu caracter tematic - ZCP_Vt**
- **Culoar de protectie a Paraului Tiganilor – Ve**

Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul ZCP_Liu propus prin PUG si din acest motiv UTR ZCP_Liu va fi redenumit ca **UTR ZCP_Liu***. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate. **Zona va avea regulamentul propriu.**

Pentru zonele **ZCP_Vt si Ve** nu exista derogari, **se pastreaza RLU aferent PUG**.

Pentru zona reglementata se propune/pastreaza urmatoarea zonificare:

- **ZCP_Liu*** - Zona de activitati economice cu caracter tertiar:
  POT max = 35,00%, CUT max = 0,90;

- **ZCP_Vt** – zona verde cu caracter tematic Gradina Botanica:
  POT propus = 0.00%, CUT propus = 0.00.

- **Ve** – culoar de protectie a paraului Tiganilor:
  POT propus = 0.00%, CUT propus = 0.00.

III.3 Valorificare cadrului natural

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

Terenul prezinta o declivitate pronuntata, motiv pentru care se impun solutii de sistematizare verticala a acestuia in ceea ce priveste adaptarea constructiior la relief sau amenajare.

Spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa:

- minimum 40,00% din suprafaţa totală a parcelelor cuprinse in UTR ZCP_Liu*
- minimum 100.00% pentru ZCP_Vt
- minimum 100.00% pentru Ve

şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

III.4 Modernizarea circulatiei

Analiza circulatiei in zona urmareste rezolvarea problemelor de circulatie, avand o serie de obiective principale:

- asigurarea unui numar suficient de locuri de parcare;
- creearea unor legaturi pietonale si continuitatea lor (amenajarea zonei verzi de la Paraul Tiganilor);

Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Se estimeaza un necesar de **24 de locuri de parcare**, 16 locuri de parcare destinate imobilelor si 8 locuri de parcare destinate vizitatorilor.

Acestea vor fi organizate in subteran, in locul special amenajat de parking, pe parcela de folosinta comuna (parcela 9).

Accesul auto la amplasament se va face de pe latura vestica a proprietatii, de pe strada Louis Pasteur. Calea de circulatie va fi de tip shared space, latime 8.05 m, iar cea din parking va avea 7,20 m latime (doua benzi de circulatie, a cate 3,60 m latime); parcarile interioare vor fi organizate la 90 grade fata de caile de circulatie. Parcarile vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.00 m.

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ: 9 444,00 m^2

Conform Avizului de Oportunitate nr. 27 din 29.01.2024, categoriile functionale propuse pentru zona studiata sunt:

ZONA 1: *UTR: ZCP_Liu* * *(S teren= 9 160.30 mp)*
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 0.90
ZONA 2: *UTR: ZCP_Vt* *(S teren= 192.90 mp)*

POT maxim = 5.00 %
CUT maxim = 0.10
ZONA 3: *UTR: Ve (S teren= 90.80 mp)*
POT maxim = 1.00 %
CUT maxim = 0.01

BILANT PARCELE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA (S = 9 444.00 mp)																			
		Existent **ZCP_Liu**		Existent **Liu**		Existent **ZCP_Vt**		Existent **Ve**		**TOTAL**		Propus **ZCP_Liu***		Propus **ZCP_Vt**		Propus **Ve**		**TOTAL**	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren de reglementat	8081.20	85.57%	1079.10	11.43%	192.90	2.04%	90.80	0.96%	**9444.00**	100.00%	9160.30	97.00%	192.90	2.04%	90.80	0.96%	**9444.00**	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = 9 444.00 mp										**(propunere de mobilare)**					
		Existent **ZCP_Liu**		Existent **Liu**		Existent **ZCP_Vt**		Existent **Ve**		Propus **ZCP_Liu***		Propus **ZCP_Vt**		Propus **Ve**	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	**S** teren reglementat	**8081.20**	100.00%	**1079.10**	100.00%	**192.90**	100.00%	**90.80**	100.00%	**9160.30**	100.00%	**192.90**	100.00%	**90.80**	100.00%
2.1.	**S** circulatii auto	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	458.02	5.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2.2.	**S** circulatii pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1817.30	19.84%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	**S** construita	122.00	1.51%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	3206.11	35.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	**S** teren neamenajat	7959.20	98.49%	1079.10	100.00%	192.90	100.00%	90.80	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5.1	**S** spatii verzi	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	3678.88	40.16%	192.90	100.00%	90.80	100.00%
6	**S** servitute publica	-		-		-		-		-		-		-	
INDICI URBANISTICI															
	UTR	EXISTENT **ZCP_Liu**(8081.20 mp)		EXISTENT **Liu**(1079.10 mp)		EXISTENT **ZCP_Vt**(192.90 mp)		EXISTENT **Ve**(90.80mp)		PROPUS **ZCP_Liu*(9160.30 mp)**		Propus **ZCP_Vt** (192.90 mp)		PROPUS **Ve** (90.80 mp)	
	POT max	35%		35%		5%		1%		35%		5%		1%	
	CUT max	0.9		0.9		0.1		0.01		0.9		0.1		0.01	
CARACTERISTICI TEHNICE															
	UTR	**ZCP_Liu**		**Liu**		**Vt**		**Ve**		**ZCP_Liu***		**Vt**		**Ve**	
	Regim de inaltime	(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M, D+P+R		(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M, D+P+R		(D)+P+1		-		(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M, D+P+R		(D)+P+1		-	
	Hmax	12.00 m		12.00 m		9.00 m		-		12.00 m		9.00 m		-	
	Spatii verzi minim	40.00%		40.00%		100.00%		100.00%		36.80%		100.00%		100.00%	

REGIM DE INALTIME SI MOD DE AMPLASARE PE PARCELA:

Regimul de înălțime maxim pe UTR este (S)+P+1+M; (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8.00 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Înălţimea construcţiilor *se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament.*
În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă de peste 5%, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

Pentru parcela de folosinta comuna retragerea va fi de:

- cladirile vor fi retrase cu min. 34.00 m fata de spatiul drumului public

Pentru parcelele de folosinta exclusiva, imobilele propuse se vor retrage:

- fata de limita interioara (cea dinspre parcela comuna) cu 3.00 m
- față de limitele laterale cu min. 3,00 m
- fata de limita posterioara cu min. 6.00 m

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Proiectul prevede realizarea bransamentelor de apa, a racordurilor de canalizare menajera si a racordurilor de canalizare pluviala aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la aceasta adresa.

Alimentarea cu apa se va realiza in baza avizului de la compania locala de apa, din reteaua existenta.

Distributia pe noul amplasament se va face direct din reteaua de pe str. Louis Pasteur.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la reteaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din reţeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Reţelele de distribuţie de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu si cămine de tragere.

- Telecomunicatii - constructorul va lucra in zona de protectie a traseelor de telecomunicatii, numai dupa incheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru retelele de telecomunicatii.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din reţeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de retele la cererea beneficiarului şi conform studiului de soluţie întocmit de catre acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei de folosinta comuna si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubrizare. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

III.7 Protectia mediului

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunile propuse fiind de locuinte individuale. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul.

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

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

Se vor pastra arborii maturi existenti daca acestia sunt sanatosi si daca acestia nu afecteaza sau pun in pericol realizarea constructiilor.

Nefiind vorba de un spatiu verde amenajat sau sistematizat corespunzator, ci mai mult o vegetatie crescuta haotic nu se pune problema conservarii unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajari. Zona verde propusa, curatata, plantata va ridica nivelul calitativ al zonei.

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica medie si inalta.

III.8 Obiective de utilitate publica

Nu exista.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrarile din P.U.G. Cluj existent si impartirea in zone functionale.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 27 din 29.01.2024, categoriile functionale propuse pentru zona studiata sunt:

- **Zona rezidentiala - ZCP_Liu***
- **Zona verde cu caracter tematic - ZCP_Vt** – zona existenta neschimbata
- **Culoar de protectie a Paraului Tiganilor – Ve** – zona existenta neschimbata

Prin prezentul PUZ se propune revizuirea limitei Unitatii teritoriale de referinta in cazul parcelelor incadrate in doua sau mai multe Unitati teritoriale de referinta.
Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul ZCP_Liu propus prin PUG si din acest motiv UTR Zcp_Liu va fi redenumit **UTR ZCP_Liu*.** Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Prin operatiunile de comasare si parcelare se doreste construirea unui ansamblu de locuinte (8 unitati individuale dispuse izolat) si o zona de dotari conexe comune ansamblului de locuire (parcaj subteran si dotari tip piscina, sala de fitness, sala multifunctionala etc.)

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare urbanistica) si are caracter orientativ.

Cladirile se vor amplasa in interiorul zonei de teren reglementate. Acestea vor avea acces prin dreptul de trecere organizat pe parcela cu front la strada (parcela folosinta comuna). Cladirile vor fi dispuse izolat, cate o locuinta individuala pe fiecare parcela (parcele folosinta exclusiva).
Aplicarea retragerilor fata de limite va fi conform planului de reglementari urbanistice.

Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul intregului ansamblu.

Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus raportat la suprafata de teren aferenta UTR ZCP_Liu*.

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) aferenta zonei U.T.R. ZCP_Liu* este terenul in suprafata de **9 160.30 mp**.

Pe UTR ZCP_Liu* spatiile verzi vor ocupa min. 40 % din suprafata de referinta. Spatiile verzi vor cuprinde suprafetele organizate pe sol natural.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.
Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se explicit deja la aceasta faza.

FEBRUARIE 2024

Sef proiect. Intocmit,

arh. Claudiu Botea arh. stag. Patricia Bibart

ARHIMAR SERV - BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ARHIMAR

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect cu drept de semnătură

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

ELABORARE PUZCP – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, str. Louis Pasteur nr. 43-49

Teritoriul ce face obiectul PUZ include parcele ale caror suprafețe sunt încadrate în 4 UTR diferite, conform PUG al municipiului Cluj-Napoca:

• **UTR ZCP_Liu** - zonă construită protejată, învecinată,spre nord cu Grădina Botanică – locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban
• **UTR Liu** - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban
• **UTR Ve** - culoar de protecție a pârâului ce delimitează spre est parcela ce face obiectul PUZ
• **UTR ZCP_Vt** - zona verde tematica a Grădinii Botanice

Între UTR ZCP_Liu si UTR Liu diferențele fac referire la caracteristicile legate de protecția valorilor arhitecturale și urbanistice. Astfel, RLU aferent documentației de PUZ va conține 3 UTR-uri:

- **UTR ZCP_Liu* -** suprafetele de teren aferente UTR ZCP Liu si UTR Liu
- **UTR Ve -** neschimbat
- **UTR ZCP_Vt -** neschimbat

ZCP_Liu* - str. Louis Pasteur

Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP_Liu se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP_Liu**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință" și în Anexa 5 a RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific

- **1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice

- **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

- **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea 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.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 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 istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 biciclişti 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.

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, spații pentru sport și odihnă.

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca, respectiv utilizarile propuse prin prezentul RLU.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Ansamblu de locuit – realizarea unitara pe una sau mai multe parcele a unui ansamblu de locuit, în cadrul căreia se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale), în sistem izolat. În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula global, si vor avea ca suprafata de referinta suprafata totala a parcelelor, aferente UTR_ZCP-Liu*. Locuintelor le revin si anexele: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Dotari conexe ansamblului – dotarile vor fi cu acces limitat, find dedicate exclusiv locuitorilor ansamblului. Acestea vor fi de tip parcaj comun ansamblu locuinte, sala sport, piscina, sauna, sala multifunctionala etc.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele cuprinse in planul de reglementari urbanistice vizat.

Pentru ansamblul de locuinte, parcelarul va fi configurat pastrand lungimea de front existenta spre drumul public. In interior, parcela va fi restructurata conform planului de reglementari urbanistice.

Zona reglementata a ansamblului va fi organizata in:

- parcele de **folosinta exclusiva** (locuinte individuale)
- parcela de **folosinta comuna** (drept de trecere si dotari ansamblu de locuit).

Parcelele mentionate vor fi cadastrate.

In cazul **ansamblului** se admite creearea accesului la locuinte din interiorul parcelei de folosinta comuna prin **instituire drept de trecere**.

In cadrul ansamblului, unui imobil de locuinte ii revin:

- Suprafata de folosinta exclusiva (parcela pe care e amplasat imobilul)
- Cota parte din suprafata de folosinta comuna

Suprafata parcelelor de folosinta exclusiva din cadrul ansamblului va fi de de: **minim 350 mp** (locuinte individuale, dispuse izolat).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile propuse la interiorul parcelei nu se vor construi in aliniament. Acestea vor fi retrase cu minimum 34.00 m fata de spatiul drumului public Louis Pasteur.

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

Pentru **ansamblul de locuinte** se vor aplica regulile de retragere conform planului de reglementari urbanistice.

Pentru parcelele de folosinta exclusiva

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

In cazuri cu totul speciale, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

In acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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 tradiționale pentru zonă.

Ansamblul de locuinte va dispune de acces la drumurile publice. Pe parcela de folosinta comuna vor fi organizate alei carosabile, semicarosabile (shared space), pietonale organizate conform conceptului de mobilare urbanistica. Parcela de folosinta comuna va asigura **dreptul de trecere** la toate locuintele aflate pe parcelele de folosinta exclusiva.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru ansamblul de locuinte se vor organiza locuri de parcare pe parcela de **folosinta comuna**, pe o raza de max. 80 m fata de cladirile propuse.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este conform PUG Cluj-Napoca, anexa 9:

Subsol *(S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției. Pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii*

Demisol *(D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și, de regulă, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii*

Mansardă *(M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. Se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:*

• podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

• podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel (exclusiv balcoanele sau cursivele).

La calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafețelor utile din mansarda se vor lua în calcul doar spațiile / zonele cu înălțimea liberă mai mare de 1,80 m

În cadrul reglementărilor prezentului regulament (Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, cap. 3 art. 12) ***înălțimea construcțiilor*** *se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.*

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă de peste 5%, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor 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 60o , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj 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, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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).

Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei de folosinta comuna (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

In cazul **ansamblului de locuinte**, bilantul suprafetelor verzi organizate pe sol natural se va calcula global, si va avea ca suprafata de referinta suprafata totala a parcelelor, aferente UTR_ZCP-Liu*.

Pe ansamblul zonei de referinta, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Imprejmuirile 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 pemite 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.

Imprejmuirile spre parcelele vecine, pe perimetrul zonei reglementate, 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.

In interiorul ansamblului, imprejmuirile aferente parcelelor vor fi fi configurate astfel:

- Intre parcelele de folosinta exclusiva imprejmuirea nu va depasi 1.80 m si va fi de tip bariera vegetala. Aceasta va fi dublata de un gard de plasa bordurata de inaltime 1.20 m.
- Spre spatiul parcelei de folosinta comuna imprejmuirea nu va depasi 1.20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se global, avand ca suprafata de referinta suprafata totala a parcelelor, aferente UTR_ZCP-Liu*.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se global, avand ca suprafata de referinta suprafata totala a parcelelor, aferente UTR_ZCP-Liu*.

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 ≥ 1,40 m).

FEBRUARIE 2024

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Patricia Bibart

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect cu drept de semnătură

ARHIMAR SERV - BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ΔΓΗΙΜΑΓ