



ELABORARE PUZ, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

• **DENUMIREA LUCRARI** – ELABORARE PUZ DE URBANIZARE str. Mihai Romanul – SUD

• **BENEFICIARI**

MOCĂNAȘU LUCIAN si LIANA

GOCAN CLAUDIA MONICA si POP - VANCEA SIMONA CRISTINA

POP IOAN si AURICA

• **AMPLASAMENT** – Municipiul Cluj-Napoca, Judetul Cluj, str. Mihai Romanul, Nr. 54-58
Teren Nr. cad. 311516, Teren Nr. cad. 311517, Teren Nr. cad. 289510, Teren Nr. cad. 298179

• **PROIECTANT GENERAL**

AMV ARHIPRO SRL – Arhitect Urb. Stoi Mihaela

Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj

• **DATA ELABORARII** – MAI 2023

I.2. Obiectul P.U.Z.

• **Solicitari ale temei-program**

Conform temei solicitate, documentatia se va elabora in scopul mobilarii terenurilor studiate cu 6 locuinte unifamiliale.

Planul urbanistic zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiată pe baza analizei situatiei existente. Analiza se va efectua pornind de la situatia juridica a terenului, posibilitatile oferite de echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile terenului studiat, criteriile de functionalitate, urbanistice si arhitecturale precum si de constructiile existente si cele autorizate cu parcelele aferente care vor fi integrate in P.U.Z. ca elemente existente.

Prin P.U.Z. se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, suprafetele parcelelor, modul de amplasare a constructiilor propuse fata de aliniament, fata de vecinatati si fata de limita posterioara, accesul auto si pietonal, modul de imprejmuire, indicatorii urbanistici (POT si CUT), regimul de inaltime si spatiile verzi organizate pe solul natural.

In prezent, se propune reglementarea in etape a procesului de urbanizare.

Astfel, in zona de studiu, sunt propuse 3 etape:

- etapa 1 – parcela cu nr. Cad. 351132 si 351131, reglementate cu H.C.L. nr. 651 / 7.10.2022
- etapa 2 – parcela cu nr. Cad. 336406, in curs de aprobare
- etapa 3 – etapa care face obiectul documentatiei pentru ELABORARE P.U.Z. DE URBANIZARE str. Mihai Romanul – SUD, pentru 4 parcele avand o suprafata totala rezultata din masuratorile cadastrale de 8.147 mp.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, respectiv pentru etapa 3, sunt libere de constructii, fiind in proprietate privata a beneficiarilor astfel :

- Nr. Cad. 311516, 311517 – proprietar Mocanasu Lucian si sotia Mocanasu Liana
- Nr. Cad. 289510 – proprietar Gocan Claudia-Monica si Pop Vancea Simona-Cristina
- Nr. Cad. 298179 – proprietar Pop Ioan si sotia Pop Aurica

Constructiile vor fi amplasate, pe fiecare parcela, astfel : 3 locuinte cu retragerea fata de strada Mihai Romanul si 3 locuinte amplasate in partea posterioara, cu respectarea retragerii fata de zona de protectie LEA.

Prezenta documentatie face obiectul investitiilor doar pe amplasamentele studiate, fara a fi afectate parcelele vecine.

Autorizarea si implementarea investitiei, pe fiecare parcela in parte, se va putea realiza etapizat.



Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 2127 / 9.07.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor P.U.Z., in vigoare.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 / 2014, amplasamentele studiate se afla partial in U.T.R. _ULiu - zona cu locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, si partial in U.T.R. _VPr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica, fiind in prezent libere de constructii. Amplasamentele se afla pe strada Mihai Romanul, intr-un cartier in care predomina zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Documentatia va oferi instrumentul necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului.

Prevederi ale P.U.G. Cluj-Napoca pentru :

Zona ULiu - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Utilizari admise

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite in teritoriu prin P.U.Z. de urbanizare.

Utilizari admise cu conditionari

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente).

Pe terenurile in panta se pot amplasa locuinte semicolective in cascada avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
- (c) sa implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
- (c) sa implice maximum 5 persoane
- (d) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

In cazul locuintelor semicolective, acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor

Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Zona VPr - Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

Utilizari admise

(a) plantatii inalte, medii si joase, in conformitate cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte.

Utilizari admise cu conditionari

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;

(b) mobilier urban, amenajari pentru activitati in aer liber compatibile – sport, joaca, odihna;

(c) edicule, componente ale amenajarii peisagere cu conditia ca stabilirea profilului functional sa se faca in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte.

(d) constructii subterane;

(e) cai de acces auto pe terenurile cu categoria de folosinta curti constructii.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulatie, tehnico-edilitare etc.), cu conditia compatibilitatii.

Utilizari interzise

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

I.3. Surse documentare

Documentatia are la baza

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 161 / 26.07.2022
- Certificatul de Urbanism nr. 2127 din 09.07.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic
- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca si R.L.U. aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014
- Extrase din Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate ce s-au obtinut de la O.C.P.I.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

• Date privind evolutia zonei

Dezvoltarea urbanistica a localitatii Cluj-Napoca s-a realizat extinzandu-se pe directia est-sud-vest, pornind din zona primului nucleu al orasului, la care se adauga, in etape succesive, arii structurate coerent.

Centrul orasului istoric este suprapus peste asezarea romana Napoca, datand din secolul I-II, iar incinta fortificata dateaza din anul 1405. O dezvoltare impresionanta se observa la cumpana dintre secolele 19-20, cand au fost construite majoritatea cladirilor din zona centrala.

Pe figura 2, preluata din PUG Cluj-Napoca, se observa evolutia intravilanului in raport cu amplasamentul studiat.



fig. 1- Harta Iosefină a Transilvaniei, 1769-1773

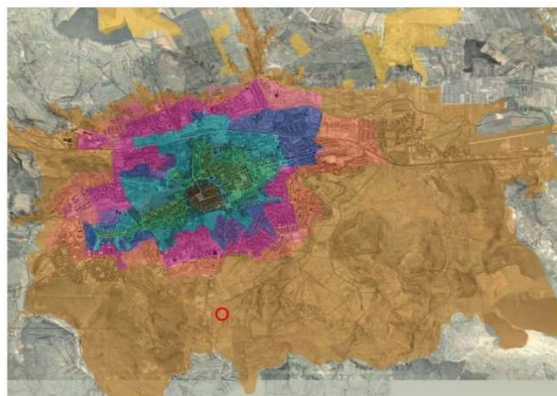


fig. 2 – Harta cu evolutia intravilanului

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evoluția localității**

Elementele care caracterizează evoluția așezării înfloresc în perioada interbelică, perioada care aduce afirmarea orașului ca cel de-al doilea centru urban al țării, după București.

În perioada 1945-1989, odată cu industrializarea orașului, apare necesitatea construirii cartierelor rezidențiale, menite să rezolve problema locuirii numărului din ce în ce mai mare al populației. Apar astfel începând cu anii 60-70, întâi cartierele Gheorgheni, Grigorescu, Mănăstur, apoi Marasti și Zorilor (anii 70-80), Buna-Ziua, Europa, Faget (anii 1990-2010).

La momentul inițierii proiectului, parcelele studiate se află în 2 U.T.R.-uri și anume : **parțial ULiu** - Zona de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban și **parțial VPr** - Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

În prezent, zona începe să capete coerență urbanistică prin construirea unor ansambluri mai mari sau mai mici pe ambele laturi ale străzii Mihai Romanul. O serie de terenuri sunt și în prezent neamenajate, dar nu pentru mult timp.

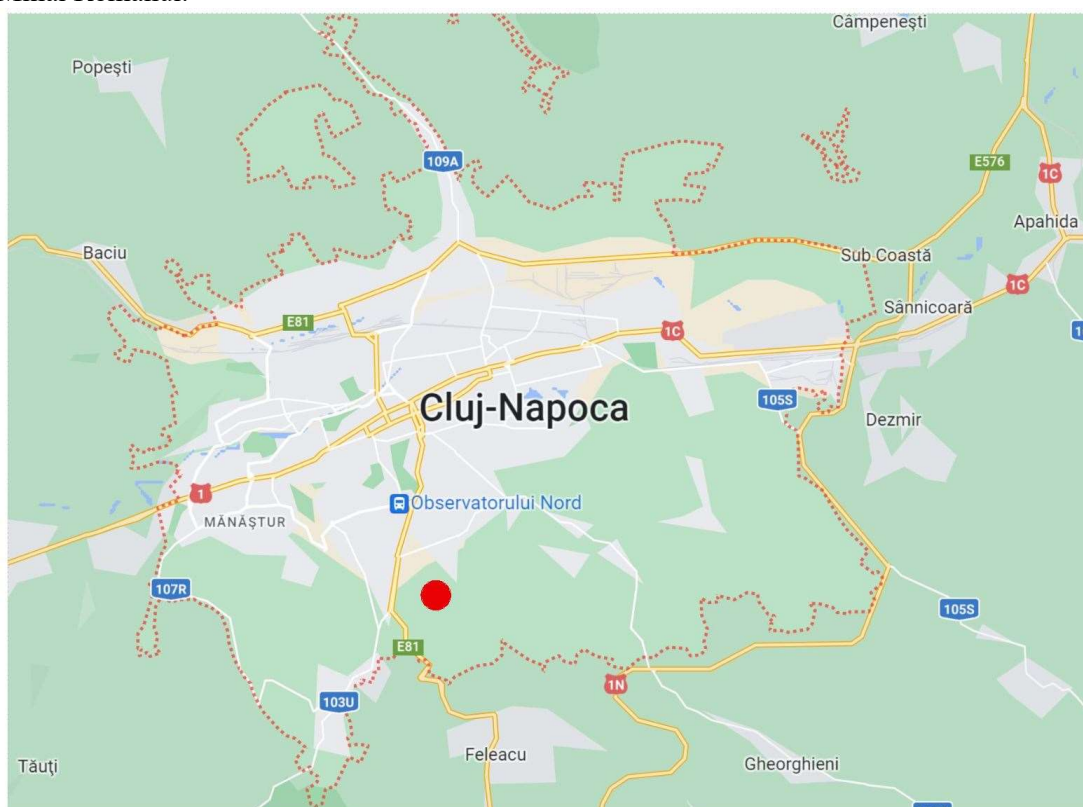
• **Potential de dezvoltare**

Planul urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca propune păstrarea caracterului rezidențial al zonei.

II.2. Incadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în intravilanul localității, în partea sudică a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Mihai Romanul.



● Zona studiată

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc**

Zona de studiu se află în mun. Cluj Napoca, la limita sudică a cartierului Buna Ziua, pe strada Mihai Romanul, în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, într-o zonă parțial construită. Pentru a oferi o analiză coerentă, s-a abordat studiul segmentului delimitat de strada Nicolae Corches și strada Macesului.



Delimitarile zonei studiate sunt:

- la nord cu str. Mihai Romanul
- la sud cu U.T.R. VPr – Zona verde de protectie si U.T.R. AL – Zona teren agricol aflate in intravilan, livezi
- la est cu U.T.R. AL – Zona teren agricol aflate in intravilan, livezi
- la vest cu U.T.R. Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Strada Mihai Romanul este o strada care face legatura intre Calea Turzii si cartierul Buna ziua. Calea Turzii, reprezinta principala magistrala de iesire din municipiu pe directia Turda -Targu Mures/ Alba Iulia.

Strada Mihai Romanul este o strada de-a lungul careia se dezvoltă un nou cartier rezidential. In ceea ce priveste organizarea tramei stradale, noul P.U.G. prevede modificari majore ale profilului stradal.

Unitatile teritoriale de referinta intalnite de-a lungul strazii sunt : Ec – Zona de activitati economice de tip comercial – en detail – desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom, Uliu - Zona de urbanizare pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, Liu - Zona pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, S_Va – Subzona spatii verzi publice aferente arterelor de circulatie (subzona reglementata in documentatia de urbanism aprobata in etapa 1 cu H.C.L. nr. 651 / 7.10.2021) si S_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale (subzona propusa pentru reglementare in etapa 2).

In general, sistemul de lotizare este la fel pe toata lungimea strazii, fiind un tesut urban cu parcelar tipic locuintelor individuale cu gradini. Parcelele au forme dreptunghiulare, dispuse perpendicular pe strada, cu locuinte retrase sau nu de la aliniament si de la limitele laterale. Mobilarea loturilor este la fel de variata, avand in vedere diversitatea loturilor, respectiv diferitele moduri si perioade de construire.

II.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentele studiate prin P.U.Z. se afla in intravilan si apartin din punct de vedere geomorfologic treimii inferioare a versantului nordic al dealului Feleac, care coboara din creasta de la cota maxima + 830 m pana la nivelul vetrei vechi a orasului la cota + 340 m corespunzatoare bazei de eroziune a Somesului Mic.

Configuratia morfologica a versantului este atat consecinta structurii geologice cat si a evolutiei paleogeografice caracterizata prin mai multe terase de eroziune si suprafete de nivelare identificate si descrise in literatura de specialitate a caror existenta este evidentiata prin prezenta unor depozite aluvionare caracteristice.

Formatiunile principale pe Feleac sunt cele de varsta miocena (cu precadere sarmatiene ce se dispun peste depozitele badeniene) reprezentate indeosebi prin nisipuri uneori cimentate formand bancuri de gresie si concrețiuni sferoidale avand diametrul intre cativa centimetri si 1,5 metri care alterneaza cu argile nisipoase si marne ce apar sub forma de lentile sau intercalatii cu grosimi variabile.

Aceasta succesiune de strate permeabile si impermeabile a determinat un regim hidrogeologic deosebit de complex, care de-a lungul timpului a stat la originea a numeroase alunecari de teren locale care se inscriu in tendinta proceselor naturale fizico-mecanice de a realiza un profil geomorfologic in stare de echilibru.

Din forajele executate s-au prelevat probe geotehnice la intervalele prevazute de normative, care au servit la efectuarea in laborator a analizelor si determinarilor in vederea obtinerii parametrilor fizico-mecanici necesari caracterizarii terenului de fundare.

Valorile normate obtinute sunt inscrise in fisele forajelor anexate partii grafice a studiului, anexele 1-3.

II.3.1 Geologia și seismicitatea

Parcelele studiate se afla pe flancul sudic al strazii Mihai Romanul, iar in rest se invecineaza cu alte proprietati, conform planului de urbanizare.

Pe amplasamentul studiat cat si pe terenul din jurul acestuia nu se semnaleaza existenta unor fenomene de instabilitate, iar posibilitatile de declansare in viitorul apropiat a oricarui gen de procese geodinamice sunt extrem de reduse, fiind practic nule.

Municipiul Cluj-Napoca este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potentialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20 % posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

Din punct de vedere al „Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii“ indicativ NP 074/2022, acest studiu se incadreaza in Categoria geotehnica 1 (risc geotehnic redus).



Examinand stratificatia terenului in punctele corespunzatoare forajelor, reiese ca stratul de fundare il constituie argila nisipoasa consistenta sau vartoasa, interceptata pe intervalul de adancime cuprinsa intre 0,40/0,70/0,80 si 5,00 m.

II.3.2 Masuri si recomandari:

- Prevederea unui sistem de fundare adaptat calitatii terenului alcatuit din argila nisipoasa consistenta, care determina o capacitate portanta buna.
- Adoparea unui sistem de fundare direct, classic, cu fundatii continue, fara a se recurge la solutii mai deosebite sau speciale.
- La constructiile fara subsol, se impune o adancime de incastrare a fundatiilor care in orice punct de pe conturul constructiilor trebuie corelata cu limita maxima de inghet din regiune pentru a fi indeplinita conditia stabilita prin relatia: $D_f \min \geq H_{ing} + (10 \div 20 \text{ cm})$, dar esential este dimensionarea corecta a talpii fundatiei, astfel incat sa se asigure corelarea intre presiunea transmisa de constructie si rezistenta la incarcare a terenului in conformitate cu prevederile normativului „Proiectarea fundatiilor de suprafata“ indicativ NP 112-2014.
- Prezentul studiu geotehnic este valabil doar pentru faza de Plan Urbanistic Zonal.
- Studiile geotehnice elaborate in faza proiectului tehnic pentru fiecare constructie in parte, sunt documentatiile care vor stabili cu exactitate calitatea terenului si vor face recomandari privind conditiile de fundare optime menite sa asigure stabilitatea constructiilor aferente unor fundatii dimensionate in mod rational, in functie de parametrii mecanici ai terenului. De aceea revenim asupra afirmatiilor din prima parte a studiului prin care aratam necesitatea efectuarii investigatiilor geotehnice de detaliu pe amplasamentul fiecarei constructii intr-o faza viitoare de proiectare.

II.4. Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei, zona studiata este deservita de strada Mihai Romanul, strada propusa spre modernizare cu profil transversal de 16.00 m (conform PUG – lucrari nefinalizate) avand cate o banda de circulatie pe sens, cu trotuare, piste de biciclete si spatii verzi.

Strada Mihai Romanul si strazile limitrofe nu sunt toate aduse la profilele din PUG, unele fiind de pamant si se intampla sa nu fie dimensionate la gabaritul necesar. De asemenea nu exista o conxiune intre ele pentru o circulatie eficienta. Pentru circulatiile pietonale, auto si velo, se preiau profilele tip, din PUG Cluj-Napoca, care stau la baza dimensionarii strazii propuse, cuprinse in arealul de studiu.

II.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este caracterizata de functiunea preponderent rezidentiala U.T.R. ULiu - Zona de urbanizare pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban si U.T.R. Liu - Zona pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

• Relationari intre functiuni

In vecinatatea amplasamentelor studiate, unitatile de referinta sunt: Ec – Zona de activitati economice de tip commercial – en detail – desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom, ULiu - Zona de urbanizare pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, Liu - Zona pentru locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, S_Va – Subzona spatii verzi publice aferente arterelor de circulatie (subzona reglementata in documentatia de urbanism aprobata in etapa 1 cu H.C.L. nr. 651 / 7.10.2021) si S_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale (subzona propusa pentru reglementare in etapa 2) si VPr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile cuprinse in zona de studiu precum si in zonele limitrofe sunt fie reparcelate si construite, fie in curs de urbanizare. Loturile neurbanizate nu reprezinta un procent consistent. In baza planului cadastral putem afirma ca zona este in constituire, marea majoritate a parcelelor invecinate fiind fara constructii, in asteptarea transformarii lor in parcele construibile. Terenul studiat este in aceeasi situatie.



- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Intreaga zona este ocupata de functiunea de locuire iar fondul construit s-a dezvoltat in regim de construire cu locuinte individuale.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona de studiu are cai de comunicatie rutiera in stare buna de utilizare care fac legatura cu Calea Turzii si Strada Macesului – Buna ziua unde sunt amplasate constructiile cu activitatile economice precum si puncte de alimentatie publica/supermarketuri.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In imaginea de ansamblu se constata o lipsa de zone verzi organizate necesare pentru relaxarea si petrecerea timpului liber. Zona studiata este prevazuta cu UTR S_Va – Subzona spatii verzi publice aferente arterelor de circulatie, subzona reglementata in documentatia de urbanism aprobata in etapa 1 cu H.C.L. nr. 651 / 7.10.2021). In rest, zona verde este momentan reprezentata de terenurile virane, pe care vegetatia s-a dezvoltat spontan.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

- Nu este cazul

- **Principalele disfunctionalitati**

1. Circulatia auto si pietonala este deficitara:
 - latimea strazii Mihai Romanul este variabila;
 - lipsa pistelor pentru biciclete;
2. Ocuparea terenurilor cu constructiile existente s-a realizat haotic, nerespectand regulile de urbanism.
3. Clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte.
4. Refacerea amenajărilor exterioare și a imprejmuirilor pentru a se putea aduce la 16 m profilul strazii Mihai Romanul.
5. Lipsa spatiilor comerciale de proximitate.

II.6. Echipare edilitara

Zona este inclusa in intravilanul municipiului si beneficiaza de utilitatile necesare iar retelele sunt dispuse in lungul strazii Mihai Romanul, astfel incat, modul de asigurare al utilitatilor se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona. Pe strazile limitrofe s-au executat lucrari pentru extinderea utilitatilor, doar catre noile constructii.

II.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si a ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. Zona studiata nu ridica probleme deosebite de mediu.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Zona propusa pentru studiu este un spatiu partial neconstruit si neutilizat dar este un cadru natural favorabil pentru constructii noi. Terenul este inconjurat de proprietati cu destinatia de locuire iar functiunile propuse sunt compatibile si nu creeaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se face in zone special amenajate in incinta fiecarei parcele.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice** - Nu este cazul

• **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Caile de comunicatie existente nu reprezinta riscuri de nicio natura. Accesul in zona se realizeaza direct din strada Buna Ziua - Macesului (dinspre nord) respectiv Calea Turzii (dinspre vest) spre strada Mihai Romanul, propusa spre modernizare.

Retragerea zonelor de protectie si de siguranță ale liniilor electrice aeriene (LEA) reprezinta o necesitate.

• **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata, respectiv pe amplasamentele care fac obiectul P.U.Z nu exista situri protejate.

• **Evidentierea potentialului balnear si turistic** – Nu este cazul

II.8. Optiuni ale populatiei

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. 161 / 26.07.2022 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea conditiilor de construire.

Zona studiata prin P.U.Z. va beneficia de o imbunatatire calitativa a vietii locuitorilor prin investitia propusa, intrucat dispune de o rezerva de teren inca neocupata de constructii si care se afla in curs de urbanizare. Pozitia pe care o ocupa in ansamblul localitatii precum si lipsa unor factori poluanti (zgomot, galagie, mirosuri), preteaza arealul pentru realizarea de locuinte.

Prin realizarea obiectivului se va salubritza situl, se vor amenaja spatii verzi, se vor crea locuri de munca pe durata executiei si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

Extinderea si modernizarea circulatiilor si a retelelor de utilitati conduc spre o crestere a valorii terenurilor. Astfel, alternativa fata de zonele aglomerate si foarte densificate ale orasului este viabila.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

O serie de documentatii de urbanism, prin HCL au produs urmari, in sensul in care pe terenuri cu destinatie initiala agricola, dezmembrate si parcelate s-au realizat locuinte colective si individuale si diverse drumuri de legatura. Terenul pentru care se doreste realizarea urbanizarii, se afla in aceasta zona supusa dezvoltarii imobiliare.

Studiile premergatoare P.U.Z.-ului:

- PUG Cluj Napoca;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 161 / 26.07.2022
- Certificatul de Urbanism nr. 2127 din 09.07.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic

Studiile premergatoare subliniaza oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona studiata.

Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcelele reprezentand o suprafata de teren neamenajat.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

III.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca iar destinatia zonei conform P.U.G este:

VPr partial - 1.526,18 mp – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica.

ULiu partial – 6.620,82 mp - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban; Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.



Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentele studiate sunt grevate in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.E - si ampriza de 16m.

Conform Avizului de oportunitate nr. 161 / 26.07.2022, categoriile functionale propuse sunt: - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban iar pentru U.T.R. VPr, se mentin prevederile P.U.G.

Pentru reglementarea urbanistica se propune **R.L.U. U.T.R. Liu_A**, care contine derogari de la R.L.U. U.T.R. U.Liu iar pentru zona verde de protectie se mentine **R.L.U. U.T.R. VPr**.

Derogarile se vor prezenta in regulamentul de urbanism.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul prezinta o declivitate usoara de la vest la est, dar nu impune conditii speciale de adaptare a constructiilor la relief.

Zona studziata beneficiaza de un cadru natural favorabil, astfel incat, se propune sistematizarea cadrului natural existent. Amplasamentele care fac obiectul P.U.Z. sunt libere de constructii si se vor mobila cu 6 locuinte unifamiliale. Se vor amenaja alei pentru circulatii in interiorul parcelelor, accese auto si pietonale, imprejuriri, spatii verzi si locuri de parcare in incinta pentru fiecare locuinta.

III.4. Modernizarea circulatiei

Artera majora de circulatie in zona studziata este strada Mihai Romanul, strada propusa spre largire, cu dublu sens, zona verde, pista de biciclete si trotuare pe fiecare parte, rezultand un profil total de 16.00 m.

Din suprafata totala a terenurilor studiate din etapa 3, conform Avizului de Oportunitate nr. 161 / 26.07.2022, se va dezmembra o portiune din fiecare teren pentru asigurarea suprafetei de teren necesare largirii strazii Mihai Romanul, pentru regularizarea sectiunii de 16.00 m.

Circulatia stradala - Accesele auto si pietonale care se vor amenaja pe amplasamentele studiate se vor realiza direct din strada Mihai Romanul.

Circulatia in incinta - Pentru fiecare parcela, se propune realizarea unui drum nou de incinta, cu acces din strada Mihai Romanul, care sa deserveasca imobilul amplasat in adancimea parcelei.

Parcaje - Se propune numar total de min. 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil.

Circulatii pietonale - Se vor prevedea accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la locuintele propuse.

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

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale), zona rezultata cu o structura urbana coerenta.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite. Conform Avizului de Oportunitate nr. 161 / 26.07.2022, constructiile existente si cele autorizate cu parcelele aferente, vor fi integrate in P.U.Z. ca elemente existente.

S. totala parcele care au generat P.U.Z. = 8.147 mp

S. teren dezmembrat in vederea modernizarii strazii Mihai Romanul = 110,08 mp

S. teren rezultat dupa dezmembrare U.T.R. Liu_A + VPr = 8.036,92 mp

S. teren U.T.R. Liu_A - pentru construire = 6.510,74 mp

S. teren U.T.R. VPr = 1.526,18 mp

• Reglementari

U.T.R. - Liu_A - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban

Caracterul propus - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica

Utilizari admise

- Locuinte individuale (unifamiliale) in regim izolat.
- Pe o parcela se vor putea amplasa doua locuinte individuale in regim izolat.

Alinierea constructiilor

- Retragerea fata de aliniamentul strazii Mihai Romanul a constructiilor - min. 6.00 m
- Retragerea fata de limitele laterale - H/2 din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 3.00 m
- Retragerea fata de limita posterioara - respectarea zonei de protectie LEA
- Distanta minima intre 2 cladiri aflate pe aceeasi parcela - va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6.00 m.

Regimul de inaltime - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+1

Spatii verzi organizate pe sol natural - minim 40% din suprafata totala a parcelei (U.T.R. Liu_A si VPr)

U.T.R. VPr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

Se mentin prevederile din PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR VPr

• Indicatori urbanistici

U.T.R. Liu_A - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban

POT max. propus = 35%

CUT max. propus= 0,9

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT este 6.510,74 mp defalcata astfel :

- 2.034,19 mp pentru TEREN 1 - CF.nr. 311517 si TEREN 2 - CF.nr. 311516

- 2.223,92 mp pentru TEREN 3 - CF.nr. 289510

- 2.252,63 mp pentru TEREN 4 - CF.nr. 298179

U.T.R. Vpr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

POT max. = 0%

CUT max.= 0

• Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%
S. totala parcele care au generat P.U.Z.	8.147	100
S. teren dezmembrat in vederea modernizarii strazii Mihai Romanul	0	0
S. teren U.T.R. ULiu	6.620,82	81,27
S. teren U.T.R. VPr	1.526,18	18,73

BILANT TERITORIAL PROPUS	mp	%
S. totala parcele care au generat P.U.Z.	8.147	
S. teren dezmembrat in vederea modernizarii strazii Mihai Romanul	110,08	
S. teren rezultat dupa dezmembrare U.T.R. Liu_A + VPr	8,036,92	100
S. teren U.T.R. ULiu / Liu_A - pentru construire	6.510,74	81,01
S. teren U.T.R. VPr	1.526,18	18,99

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

• **Alimentarea cu apa** - Asigurarea necesarului de apa se va face prin racordarea la retea de apa existenta in zona si se va folosi in scop potabil si la igienizarea spatiilor. Apa calda se va asigura cu ajutorul centralei termice. In cazul functiunilor noi, breviarul de calcul privind dimensionarea racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la retea edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Canalizarea menajera** - Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul sistemului public de canalizare a carui ultima componenta este caminul de racord. Astfel, se va asigura prin racordarea la retea de canalizare existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Canalizarea pluviala** – Zona nu este prevazuta cu conducta pentru canalizare pluviala. Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor pot fi dirijate prin intermediul unei retele de canalizare intr-un bazin colector ape pluviale, amplasat in incinta fiecarui amplasament de unde, apele colectate vor putea fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi din incinta.



- **Alimentarea cu energie electrica** – Obiectivele nu se vor amplasa in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se vor amplasa astfel incat sa respecte distantele normate fata de acestea. Alimentarea se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu gaze naturale** – Pe amplasament nu exista sistem de distributie de gaze naturale. Alimentarea se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Reteaua de incinta va fi astfel dimensionata incat sa asigure necesarul pentru buna functionare a investitiei. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu energie termica** - se va asigura in sistem individual prin radiatoare alimentate cu apa calda sau incalzirea in pardoseala ce vor fi racordate la centrala termica cu functionare pe combustibil gazos. Gazele de ardere de la centrala termica sunt dispersate in atmosfera prin cosul de dispersie amplasat pe peretele exterior.

- **Telecomunicatii** – se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Asigurarea conditiilor de protectie a mediului** - la depozitarea deseurilor recuperabile se face prin colectarea selectiva in pubele si valorificarea acestora prin firme specializate. Deseurile nerecuperabile, in timpul executiei lucrarilor de constructii, se vor transporta la un depozit autorizat.

- **Deseurile menajere si ambalajele** se colecteaza in pubele metalice sau PVC si se vor transporta prin intermediul unei firme de salubritate.

Toate lucrarile edilitare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate

III.7. Protectia mediului

Proiectul nu prevede activitati cu impact negativ care sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Functiunea propusa nu va genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze acest gen de poluare. In cadrul amenajarilor exterioare sunt propuse plantatii de arbori, arbusti si vegetatie joasa.

Singurul impact pe termen lung pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, insa acesta va putea fi sustinut de reseaua existenta de drumuri.

Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la protectia mediului.

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare**

Natura activitatilor, substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului, ale apei freatice, degajari de mirosuri, gaze de ardere, substante nocive viabile sau neviabile, radiatii.

Instalatiile de productie, stocare, transport si evacuare a substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului si ale apei freatice.

- a) **Protectia calitatii apelor**

Atat apele uzate menajere, cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator. Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”. Statia de pompare ape uzate menajere este amplasata in partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corecta a apelor pluviale se propune o retea de canalizare pluviala executata in sistem gravitational pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele pavate. Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.

- b) **Protectia aerului**

Una dintre sursele de poluanti ai aerului generate de noua functiune o reprezinta gazele de esapament rezultate de la masini si utilitaje in timpul functionarii dar si praful rezultat de la rularea mijloacelor de transport pe caile de acces din incinta obiectivului, executia sistematizarii pe verticala, imprastiere balast, pamant, compactare, construire, etc. O alta sursa de poluanti ai aerului este prezenta sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru incalzire, insa acestea elibereaza in atmosfera gaze conventionale, in limitele admise de reglementarile in vigoare.



In privinta lucrarilor de constructie, masurile de diminuare a impactului se adreseaza controlului operatiunilor de manevrare a maselor de pamant.

Ca si masuri pentru reducerea la minim a impactului produs asupra calitatii aerului pe timpul efectuarii lucrarilor de constructie, se recomanda:

- respectarea graficelor de lucru pentru fiecare tronson in parte;
- transportul materialelor de umplutura in cadrul amplasamentului, dar si in afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protectie a materialului transportat pentru evitarea imprastierii de particule cu ajutorul vantului;
- pentru evitarea raspandirii prafului pe o raza mai mare se recomanda ca in special in zilele cu conditii nefavorabile sa nu se limiteze activitatile de sapare;
- asigurarea unei umiditati adecvate a materialului excavat/transportat/imprastiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%. Solutia umectarii trebuie avuta in vedere la nivelul drumurilor parcelor neasfaltate, prin aceasta asigurandu-se o reducere considerabila a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a actiunii vantului;
- oprirea motoarelor utilajelor in perioadele in care nu sunt implicate in activitate si in care se realizeaza descarcarea materialelor.

Se propune aplicarea unor tehnologii de executie moderne, a unor materiale putin agresive pentru mediu si a unei mecanizari avansate.

Nu vor fi alte surse de poluanti si nu vor fi necesare nici lucrari speciale de captare sau dispersie in atmosfera.

Astfel, in conditii de respectare a masurilor prevazute prin proiect, impactul generat de activitatile de construire a obiectivului de investitie asupra aerului ambiental se considera ca se va incadra la un nivel acceptabil pentru factorul de mediu aer.

Igiena aerului implica asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare, respectiv crearea unei ambiante atmosferice optime, astfel incat sa nu existe degajari de substante poluante provenite din exteriorul sau interiorul cladirii (sol, materiale de constructii, activitati curente, etc.)

c) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In cazul investitiei propuse nu exista probleme cu zgomotul, zona fiind propusa pentru locuire.

Sursele de zgomot si vibratii in perioada executiei, provin de la utilajele de executie si de la traficul auto. Protectia acustica trebuie asigurata atat din exterior spre interior cat si din interior spre exterior.

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele mentionate anterior si pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislatiei in vigoare, sunt recomandate masuri de protectie impotriva zgomotului si anume:

- in vederea atenuarii zgomotelor si vibratiilor provenite de la utilajele in functiune si mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje si mijloace de transport silentioase;
- pentru a nu se depasi limitele de toleranta admise, in perioada de executie, utilajele si mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru mentinerea performantelor tehnice;
- intretinerea si functionarea la parametrii normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum si verificarea periodica a starii de functionare a acestora, astfel incat sa fie atenuat impactul sonor;
- pentru protectia antizgomot, se impune amplasarea unor constructii/ depozite ale santierului, depozite de materii prime (daca este cazul), astfel incat acestea sa reprezinte ecrane intre zona de lucru si zonele locuite.
- utilizarea usilor si geamurilor termoizolante precum si utilizarea de materiale fonoabsorbante la pereti, tavane pentru constructiile propuse.

d) Protectia impotriva radiatiilor

Nu sunt necesare masuri speciale de protejare impotriva radiatiilor intrucat functiunea propusa – de locuire nu genereaza nici un fel de radiatii.

e) Protectia solului si a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentala a solului din zona evaluata, in timpul lucrarilor de executie, toate lucrarile vor fi efectuate cu respectarea stricta a normelor in vigoare. Astfel, va fi acordata o atentie mare respectarii normelor legale privind stocarea si transportul deseurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;



- deseurile menajere generate de activitatea umana din incinta se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop;

- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

In scopul diminuarii impactului asupra solului in timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, retele de canalizare ape pluviale;
- parcari;
- zone verzi, plantatii de protectie.

In scopul diminuarii impactului asupra subsolului, se vor considera urmatoarele masuri:

- preluarea deseurilor periodice;
- intretinerea separatorului de hidrocarburi;
- intretinerea cailor de acces, platformelor si echipamentelor;
- amenajarea parcarilor si a zonelor verzi.

La finalul lucrarilor trebuie refacut terenul - vegetatia pe locul organizarii de santier trebuie adusa cat mai aproape de forma initiala. Spatiul liber dintre locuinte, aliniament si limitele laterale va fi amenajat peisagistic.

Orice poluare accidentala din vina executantului lucrarii se va elimina operativ de catre acesta si orice prejudiciu adus mediului de catre executant se va rezolva de catre acesta pe cheltuiala proprie.

Impactul lucrarilor de constructie si amenajare a zonei consta in principal din depunerea prafului rezultat din diferitele activitati de excavare, constructie si transport pe suprafete de teren neafectate in mod direct de lucrarile de constructie.

Intensitatea impactului prafului asupra solului depinde de mai multi factori printre care: apropierea de sursele majore producatoare de praf, directia vanturilor dominante.

Se considera ca realizarea obiectivului propus nu aduce modificari semnificative in activitatea biologica a solurilor, a calitatii, vulnerabilitatii si rezistentei acestora.

f) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

g) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional.

h) Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului / in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor fi evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

Atat in timpul perioadei de executie a lucrarilor de constructii cat si in timpul folosintei constructiei, beneficiarul si antreprenorul general au obligatia de a gestiona si/sau depozita deseurile rezultate in urma activitatilor prestate, respectand normele legislative in vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor,
- Legea nr.360/2003 completata cu Legea nr.263/2005 privind regimul substantelor si preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje,
- H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor si acumulatorilor si al deseurilor de baterii si acumulatori.



• H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului Nr.662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

- i) Gospodaria substantelor si preparatelor chimice periculoase
Nu este cazul.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Studiul geotehnic releva faptul amplasamentul cercetat se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, cu RISC GEOTEHNIC REDUS.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului in vederea colectarii corecte a apelor de pe suprafetele invecinate si coborarea acestora catre rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

• **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce prin intermediul unei retele de canalizare catre colectorul natural din zona sau intr-un bazin colector ape pluvial printr-un sistem de receptoare si conducte verticale. Nu este necesara preepurarea apelor meteorice provenite de pe invelitoare.

• **Depozitarea controlata a deseurilor**

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor fi evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

• **Recuperarea terenurilor degradate**

Nu este cazul.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele de la strada destinate parcarii autoturismelor.

Pentru parcelele rezultate pentru construire de locuinte, in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in P.U.Z.

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

Nu este cazul.

• **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa.

Datorita intinderii reduse a proiectului si a interventiei minimale pe care acesta o presupune se impune refacerea peisagera.

• **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

• **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Caile de comunicatie, respectiv arterele de circulatie ce delimiteaza situl, sunt dimensionate in propunerile de dezvoltare urbanistica, astfel incat sa faca fata traficului suplimentar generat de cei care vor locui in zona.

Reteaua edilitara existenta este dimensionata sa raspunda necesarului tuturor imobilelor de pe amplasament, iar imobilele propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.



III.8. Obiective de utilitate publica

Conform Legii 213/1998 s-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulatii din zona studiata.

In zona sunt doua tipuri de proprietati:

- Terenuri in proprietatea privata a beneficiarilor;
- Terenuri in proprietatea domeniului public – cai de circulatie publice (auto, pietonale, spatii verzi);

Conform Planului Urbanistic General, pe amplasamentele studiate nu exista servituti de utilitate publica.

Din suprafata totala a amplasamentelor studiate, pentru regularizarea profilului strazii Mihai Romanul, se va dezmembra o portiune din terenuri avand suprafata totala de 110.08 mp, si se va inscrie in C.F. cu destinatia teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic General
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile. Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a zonei studiate si nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentatie face obiectul investitiilor doar pe amplasamentele studiate fara a fi afectate parcelele vecine.

Prin propunere se vor trata urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulatiei ;
- zonificarea functionala a terenului ;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, retragerile fata de limitele laterale, retragerea fata de limita posterioara, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T., etc)
- dezvoltarea retelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- masuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale si antropice ;
- masuri de protectie a mediului ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;

Obiectivele propuse indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal ;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare;
- asigurarea parcarilor in interiorul limitei de proprietate;

• Mod de integrare in zona

Modul de integrare al propunerii va fi unul de tip modern, cu materiale de calitate, care va tine cont de contextul urbanistic si natural al zonei si in acelasi timp va asigura continuitatea tipologiei rezidentiale existente.

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale), zona rezultata cu o structura urbana coerenta.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite.

Propunerea este corelata cu propunerea din P.U.G. a profilului strazii Mihai Romanul – profil tip IIIE – 16.00 m.

Documentatia se va elabora in scopul mobilarii terenurilor studiate prin PUZ, cu 6 locuinte individuale, cu zone de circulatie auto, pietonale si parcaje.



- **Consecinte economice si sociale**

Intreaga zona aflata in vecinatatea amplasamentelor studiate este incadrata in UT.R. Uliu / Liu cu functiunea dominanta de locuire. Prin P.U.Z.-ul propus, parcelele vor primi aceeasi functiune pastrandu-se astfel caracterul rezidential al zonei.

Avand in vedere ca stadiul de dezvoltare al zonei este unul mai putin coerent si neuniform dar cu un acces facil catre centrul orasului, este necesara atat realizarea de constructii noi de calitate superioara pe terenurile libere cat si modernizarea strazilor existente, pentru crearea unei structuri urbane functionale si bine integrate la nivelul orasului.

La nivel arhitectural, se doreste o abordare moderna, cu materiale de calitate si o relatie buna cu vecinatatile fondului construit existent. Analiza facuta asupra cvartalului denota faptul ca propunerile sunt conforme cu zona studiată. Propunerea de mobilare a terenurilor vor produce modificari economice si sociale in sensul imbunatatirii imaginii urbane si a ridicarii standardului de locuire printr-un model de buna practica privind gestionarea eficienta a teritoriului si a tehnologiilor aplicate.

- **Categorii de costuri**

Realizarea obiectivelor propuse conform planului urbanistic zonal se va face de catre beneficiar, pe baza investitiilor private.

- **Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei propuse**

Realizarea Planul Urbanistic Zonal, ca element de aprofundare a prevederilor urbanistice din zona, este important sa ofere beneficiarilor instrumente tehnice pentru edificarea unor constructii care sa se plieze pe un model urban echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural, constructiile vor respecta regulile de construire si inaltime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate si culori naturale, incadrandu-se subtil in peisajul existent.

Ulterior aprobarii documentatiei de urbanism se vor derula operatiunile cadastrale pentru dezmembrare, si se va demara procesul de obtinere a autorizatiilor pentru construire. Autorizarea si implementarea investitiei, pe fiecare parcela in parte, se va putea realiza etapizat.

Din punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z. consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin P.U.D.) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se deja la aceasta faza, parcelele studiate devenind construibile.

Intocmit: Arh. Urb. Stoi Mihaela



PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE str. Mihai Romanul – SUD

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Unitate Teritoriala de Referinta - UTR Liu A

Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIREA LUCRARII	ELABORARE PUZ DE URBANIZARE str. Mihai Romanul – SUD
BENEFICIAR	MOCĂNAȘU LUCIAN si LIANA GOCAN CLAUDIA MONICA si POP - VANCEA SIMONA CRISTINA POP IOAN si AURICA
AMPLASAMENT	Municipiul Cluj-Napoca, Judetul Cluj, str. Mihai Romanul, Nr. 54-58 Teren Nr. cad. 311516, Teren Nr. cad. 311517, Teren Nr. cad. 289510, Teren Nr. cad. 298179
PROIECTANT GENERAL	AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Urb. Stoi Mihaela Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
NR. PROIECT	2 / 2023



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

Prezenta documentatie se intocmeste conform Reglementarilor tehnice “Ghid Privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, Indicativ GM-010-2000. Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z.-ului, el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicitieaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. – str. Mihai Romanul - SUD. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul R.L.U. va deveni act de autoritate si va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca..

Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata, dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

2. Baza legala a elaborarii

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii P.U.Z. si R.L.U.:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000 - Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991;
- Codul civil;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pe aria de reglementare a P.U.Z. str. Mihai Romanul - SUD, in suprafata de 8.147 mp, aflat in proprietatea grupului de investitori: MOCĂNAȘU LUCIAN si LIANA, GOCAN CLAUDIA MONICA si POP - VANCEA SIMONA CRISTINA, POP IOAN si AURICA si sunt destinate mobilarii celor 3 parcele cu 6 locuinte unifamiliale.



R.L.U. insoteste P.U.Z. si are caracter de reglementare specific dezvoltarii urbanistice referitoare la modul ocupare, mobilare, utilizare a terenului, cat si la modul de realizare a circulatiilor si accesurilor sau de amenajare a zonelor verzi.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii si executarii constructiilor de orice fel pe terenurile studiate de P.U.Z. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului respectiv pe zona de studiu, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

Orice modificare a prezentului Regulament, se va putea face numai impreuna cu modificarea planului urbanistic zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi procedura de avizare si aprobare pe care au urmat-o P.U.Z.-ul si Regulamentul de fata. Modificarile se vor admite numai daca vor interveni date de tema ulterioare aprobarii P.U.Z. si incompatibile cu prezentele prevederi.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funciunea principala in municipiul Cluj-Napoca este locuirea, iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a localitatii, prin asigurarea necesitatilor locuitorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

Terenul este situat in exteriorul zonei protejate construite. Este permisa autorizarea executarii lucrarilor de constructii pe amplasamentele care fac obiectul P.U.Z., cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

In incinta perimetrului studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor. Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

Se vor respecta conditiile privind protectia mediului, in acord cu prevederile internationale asimilate de legislatia romana, la executie luandu-se masurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului inconjurator - nivelul maxim acceptat al poluantilor va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.O.R. nr.303 bis/ 06.11.1997)

Se vor respecta prevederile :

- O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- O.U.G. nr. 11 si 16/2001 privind deseurile industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2002 privind gestionarea ambalajelor si deseurilor de ambalaj;

Se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au tinut cont de respectarea problematiei de mediu si legislatia cu implicatii si in acest domeniu.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In executie se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind Calitatea in Constructii. Se va respecta programul de urmarire a Calitatii in Constructii.

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc. Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

Se interzice amplasarea constructiilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in P.U.Z. pe zona studiată.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu urmatoarele conditii stabilite prin P.U.Z. :

- asigurarea compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei
- procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita
- asigurarea dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.



În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic General prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Se vor respecta realinierea stabilite prin P.U.Z. și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Dimensionarea acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Prin acces pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care poate fi: trotuarele, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Numărul și configurația acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate și realizarea împrejmuirilor, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, precum asigurarea protecției vizuale, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul U.T.R.-ului cuprins în prezentul regulament.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr.493/2014, amplasamentele studiate sunt încadrate astfel:

Partial U.T.R. Uliu - Zona de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban și

Partial U.T.R. VPr - Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conform temei solicitate, în etapa 3 se propune R.L.U. prin P.U.Z. care va conține derogări de la R.L.U. Uliu. Categoriile funcționale propuse vor fi:

U.T.R. Liu_A - Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

U.T.R. VPr - Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Fiecare subzonă funcțională are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecărei subzone se vor respecta indicii aferenți acestora.



UTR – Liu_A

Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 17.00 – 20.00 m, adâncimea de 150 – 160 m și suprafața de 2.500 – 3.000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Subzone: Nu este cazul. La nivelul U.T.R.-ului, subzona verde este prevăzută pe teritoriul cuprins în etapa 1, iar subzone de servicii publice sau de interes public, pe teritoriul reglementat în etapa 2.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor se va aproba ulterior aprobării documentației de urbanism.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform P.U.G., strada Mihai Romanul, strada de acces, aparține domeniului public și va asigura o tramă stradală TIP III.E – 16.00 m. Suprafețele de teren grevate de servicii de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servicii de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile 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 plantarea 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.

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

SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

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

Parcela poate fi mobilată cu 2 locuințe individuale în regim izolat.

2. Utilizări admise cu condiții

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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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



4. Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15.00 m ;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata sa fie :
 - min. 500 mp pentru 1 locuinta individuala pe parcela;
 - min. 1.000 mp pentru 2 locuinte individuale pe parcela;

In cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrarii in vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele initiale in adancime, construibilitatea acestora e conditionata de acordul vecinilor, daca parcelele acestora nu se afla, la randul lor, in aceeasi situatie.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

Ulterior aprobarii P.U.Z.-ului, se admit modificari de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi, cu respectarea conditiilor de mai sus.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se vor retrage cu minim 6.00 m fata de aliniamentul strazii Mihai Romanul, profil IIIE. -16.00 m propus prin P.U.G. Garajele se vor retage cu minim 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea fata de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3.00 m.

Retragerea fata de limitele posterioare ale parcelelor - respectarea zonei de protectie LEA.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar minim 6.00 m.

8. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la parcele se realizează din străzi de interes local: str. Mihai Romanul, regularizată la ampriza de 16.00 m

Este permisă realizarea de drumuri/alei de incintă cu o lungime mai mare de 100 m, care să asigure accesul la imobilul propus în profunzimea parcele.

Este permisă realizarea a 2 accese auto și 2 accese pietonale distincte în cazul amplasării a 2 locuințe individuale în regim izolat. Accesul auto va avea lățimea de minim 3.00 m.

9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje pentru locuințe individuale (unifamiliale) :

- minimum 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5.00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. Înălțimea maximă admisă a cladirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+ER, D+P+M, D+P+E (semnificațiile prescurtarilor: S–subsol, D–demisol, P–parter, E–etaj, M–mansarda, ER–nivel retras).

Retragerea nivelului retras va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fatadei spre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15.00 m.



11. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzis.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60 grade, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban iar aportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

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

12. Conditii de echipare edilitara

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4 POSIBILITAI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT max.= 35%

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT max.= 0,9



UTR – VPr

Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

SECTIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi cu rol de protectie fata de infrastructura majora – retele magistrale de transport a energiei electrice si gazului metan, cai ferate si rutiere etc.;

A. CONDITIONARI PRIMARE

Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea si utilizarea spatiului se va face cu respectarea reglementarilor de mai jos.

SECTIUNEA 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

1. Utilizari admise

Plantatii inalte, medii si joase, in conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare in parte.

2. Utilizari admise cu conditii

Spatii verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (b) mobilier urban, amenajari pentru activitati in aer liber compatibile – sport, joaca, odihna;
- (c) edicule, componente ale amenajarii peisagere cu conditia ca stabilirea profilului functional sa se faca in corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare in parte.
- (d) constructii subterane;
- (e) cai de acces auto pe terenurile cu categoria de folosinta curti constructii.

3. Utilizari interzise

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

SECTIUNEA 3 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Nu este cazul.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Nu este cazul.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul.

8. Circulatii si accese

Nu este cazul.

9. Stationarea autovehiculelor

Este interzisa parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.



10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Nu este cazul.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

12. Condiții de echipare edilitară

Nu este cazul.

13. Spații libere și spații plantate

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora este în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2.20 m.

SECȚIUNEA 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT max.= 0%

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

CUT max.= 0

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R. - urile se identifică cu subzone funcționale.

U.T.R. propus – **Liu_A - Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, caracteristici particularizate ale U.T.R.-ului inițial, ULiu.

U.T.R. existent – **VPr - Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică** se menține R.L.U.

Intocmit: Arh. Urb. Stoi Mihaela