FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ, pentru imobilul inscris in CF. nr. 346578**
Amplasament	Str.Făgetului, f.n., Cluj-Napoca, Cluj
Beneficiar	SOFRONIE MARIA-GEORGETA
Proiectant	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L Str. Republicii nr.81, ap.7, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Nr. documentație	1167/ 2023
Data	IANUARIE 2024

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:	TRANS FORM S.R.L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTAT:	Arh. Vlad NEGRU Arh. Paula POPA

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului, SOFRONIE MARIA-GEORGETA, SOFRONIE COSTICĂ, având domiciliul în , și are ca obiect ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilul inscris in CF. nr. **346578,** terenurile fiind situate pe str.Făgetului,f.n., Cluj-Napoca jud. Cluj, identificat prin extras C.F. și plan de situație conform planșelor desenate anexate la prezenta documentație.

1.1. Date de recunoastere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ, pentru imobilul inscris in CF. nr. 346578**
AMPLASAMENT	:	**str.Făgetului, f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj**
BENEFICIAR	:	SOFRONIE MARIA-GEORGETA
PROIECTANT	:	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L Str. Republicii nr.81, ap.7, Cluj-Napoca, jud. Cluj
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAŢIE	:	1167/2023
DATA	:	IANUARIE 2024

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

1.2. Obiectul lucrării

Terenul pe care se doreşte intervenţia mai sus menţionată, se găseşte pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 1427 din 26.06.2023.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform Tabel 1 – extras C.F.

TABEL 1 – extrase C.F.

	Situația existentă a proprietăților și a încadrării lor			
NR. CRT	**PROPRIETAR**	**NR. CF.**	**NR. CAD.**	**S TEREN conform CF**
1	SOFRONIE MARIA-GEORGETA SOFRONIE COSTICĂ	346578	346578	1261
	S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL			**1261**

Parcela înscrisă în CF nr. 346578 este un teren liber de construcții .

Se propun următoarele lucrări:

- Reglementarea terenului în UTR Lid_S
- Realizarea unei locuințe unifamiliale.
- Amenajare access auto din strada Făgetului .
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale.

Amplasamentul studiat este situat parțial în **UTR ULid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește:

Pe parcela înscrisă în CF nr. 346578 se va reglementa o locuință unifamilială, împreună cu amenajările exterioare, cu un regim de înălțime a construcției S+P+E;

Proiectul prezentat va aduce valoare adăugată zonei prin imaginea arhitecturală coerentă, înscrisă în context.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat prin HCL nr.493/2014
- Certificat de Urbanism nr.1427 din 26.06.2023
- Aviz de oportunitate nr. 209 din 14.11.2023
- Analiza vizuală a zonei și imagini din dronă
- Studiu geo realizat de ing. Vasile Fărcaș
- Ridicare topo și proces verbal de fază PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluţia zonei**

Amplasamentul studiat este situat , în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la nord față de str.Făgetului. Zona studiată este reglementată pentru locuințe cu regim redus de înălțime.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

În zonă predomină locuințele individuale, amplasate de o parte și de alta a străzii Făgetului. Ocuparea parcelelor este de tip izolat, aliniate la spațiul public în front deschis.

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona este și va rămâne una dedicată locuirii de dimensiuni reduse.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare –** în prezent la limita de proprietate se găsesc conducte și rețele publice pentru toate tipurile de utilități.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca. Acesta este situat în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.
U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general e.t.c.**

Accesul în zonă se realizează de pe str. Făgetului. Conform PUG Cluj, drumul de acces este propus spre lărgire, ajungând la un profil de 18 m. Modernizarea străzii va facilita accesul în zonă atât prin intermediul autoturismului cât si a mijloacelor de transport alternative.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul prezintă o înclinație de 9 m de la latura nord-vestică la latura sud-estică de la str. Făgetului.

- **Reţeaua hidrografică**

Pe amplasamentul studiat sau în vecinătatea imediată a acestuia, nu există cursuri de apă.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munţilor Apuseni. Toamna şi iarna se simt influenţele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitaţiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiţii geotehnice și riscuri naturale**

Conform PUG Cluj, situl se află în zonă cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren. Se vor aplica măsurile prevăzute în studiul geotehnic pentru eliminarea riscului de alunecări de teren.

2.4. Circulaţia

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul în zona studiată este de pe str.Făgetului, propusă în PUG pentru lărgire la profilul de 18 m.
Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbatere a orașului pe direcția nord-est și sud-vest, fapt care denotă o accesibiliate ridicată a zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

În prezent, în zonî predomină locuințele individuale de tip izolat.

- **Relaționări intre functiuni**

Funcțiunile sunt prezente punctual, de-a lungul străzii Făgetului. Un centru de interes îl reprezintă pensiunea Serena, situată la 950 m direcția nord-est față de situl studiat.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit şi aspecte calitative ale fondului construit**

Țesutul urban este discontinuu și neregulat. Conform regulamentului local aferent UTR ULid și Lid, există prevăzute retrageri față de aliniament. Cu toate acestea, construcțiile sunt retrase arbitrar față de drum, fapt care nu poate determina o regulă de construire în zonă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Lipsa funcțiunilor și a diversității lor determină ca zona Făget, să fie folosită ca spațiu de tranzit, dar există o tendință de dezvoltare a serviciilor prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Deși densitatea construcțiilor este scăzută în zonă, nu există spații verzi publice amenajate. Zonele libere de construcție nu sunt întreținute și nu reprezintă interes pentru populație.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau in zonele vecine

Conform P.U.G. Cluj, arealul studiat se află în zona cu risc mare-foarte mare de alunecări de teren. Modul de construire se va adapta condițiilor sitului, astfel încât dezvoltarea să fie durabilă. Se vor aplica recomandările din studiul geotehnic.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

- Facilități publice izolate;
- Lipsa diversității funcțiunilor de agrement public;
- Starea actuală a străzii Făgetului, care datorită profilului îngust nu permite circulația în siguranță prin mijloace de transport alternative sau staționarea autovehiculelor;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru agrement în aer liber;

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețeaua de alimentare cu apă – există conductă publică de apă, situat sub str.Făgetului.
- Rețea de alimentare cu energie electrică – în zonă există LES 0,4 kV și LES 20 kV
- Rețea de telecomunicații aeriană și subterană – de-a lungul str.Făgetului.
- Rețeaua de gaze naturale - sub str.Făgetului.

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să impună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu. Evacuarea apelor menajere se realizeză în canalizarea orașului.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Zona are un caracter rezidențial, documentațiile de urbanism în curs de elaborare, în concordanță cu prevederile PUG, întăresc acestă tendință.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat este situat în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.
U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.
Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilul inscris in CF. nr. 346578.

3.1. Concluziile studiului geotehnic

"Se vor utiliza fundații de suprafață.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

La proiectarea fundațiilor și sprijinirilor se vor respecta toate prevederile legale în vigoare prevăzute în stas-uri și normative, inclusiv în Eurocode-urile adoptate ca standard român.

Ultimul strat de pământ (30cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

Eventuala umplutură din jurul construcţiei se va executa în strate de 0.20m bine compactate (D>98%).

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundaţiilor, turnarea tălpilor şi elevaţiilor) se vor executa fără întrerupere şi într-un timp cât mai scurt posibil.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecţie a muncii.

Orice neconcordanţă litologică va fi adusă la cunoştinţa inginerului geotehnician." (extras din studiul geotehnic realizat de ing.Vasile Fărcaș).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Aria stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 209 din 14.11.2023 este situată în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.
U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație nu are impact asupra cadrului natural.

3.4. Circulaţia

Accesul pietonal si auto pe parcelă se va realiza de pe latura sudică, din str.Făgetului.
Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, in zona aferentă UTR ULid și au fost prevăzute conform regulamentului – 2 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcţională

Prin prezenta documentație PUZ se propune construirea unei locuințe unifamiliale. Parcela de 1261 mp este traversată median de limita dintre două UTR-uri,

Parcela reglementată prin P.U.Z, de o suprafață conform C.F nr.346578 de 1261 mp, pe care se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale, împrejmuire, amenajări exterioare, se află parțial în UTR ULid și parțial în UTR Lid.

- **Bilanţ teritorial- zonificare**

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UTILIZĂRI	MP	%	MP	%
1	Construcții	0,00	0,0%	252,00	19,9%
2	Circulații (alei carosabile și pietonale în incintă, terase)	0,00	0,0%	329,00	26,0%
3	Terase neacoperite	0,00	0,0%	35,54	2,8%
4	Spații verzi	1261,00	100,0%	647,96	51,2%
	Total	**1261,00**	**100,0%**	**1264,5**	**100,0%**

UTR ULid/Lid		mp

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

S TEREN	1261	mp
POT (conf. PUG) max	20%	
CUT max	0,4	
S min. spațiu verde	40%	
Regim de înălțime maxim	(S)+P+1+M	
H max atic	8	m
S construita maxima	252,20	mp
S desfasurata maxima de calcul al CUT-ului	504,40	mp
Necesar parcări	2	locuri

SITUAȚIA EXISTENTĂ		
S teren conf. CF nr.346578	1261	mp
S construită existentă	0	mp
S construită desfășurată existentă	0	mp
Regim de înălțime existent	0	
POT existent	0	
CUT existent	0	

INDICI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ		
S teren conf. CF	1261	mp
S rezervată pentru regularizarea drumului	16,9	mp
S construita propusa	252,00	mp
S desfasurata propusa (pentru calcul CUT)	502,05	mp
Spatiu verde	647,96	mp
% spațiu verde	51,2%	mp
Regim de inaltime propus	S+P+1	
POT propus	20,0%	
CUT propus	0,40	
H max propus	7,70	m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă.

Se va face prin cămin de branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

Canalizarea menajeră.

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua publică de canalizare, aflată pe strada Făgetului.

Alimentare cu energie electrică.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Făgetului.

Alimentarea cu gaze naturale.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua de gaz existentă, aflată pe strada Făgetului.

Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, îngropat, în spații special amenajate.

3.7. Protecţia mediului

Analiza situaţiei existente şi evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri impotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilului. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele vizitatorilor;
- autovehiculele în tranzit;

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat se află într-o zonă slab urbanizată, în apropierea pădurii, astfel ca flora și fauna este una specifică. Prin implementarea proiectului nu se va afecta fondul forestier sau fauna din zonă.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1261 mp. Se va acorda o atenție deosebita edificării construcției dar si a valorificării sitului, pentru a nu perturba cadrul natural.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

P.U.Z propus respectă reglementările prevăzute in P.U.G. Asemănător proiectelor de urbanism aprobate în zonă, se dorește construirea unei locuințe unifamiliale.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilului astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă de apă. În momentul autorizării se vor intocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru terenul studiat. Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristice comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că proiectul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcției și utilizarea terenului pentru acest lucru.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Această acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier. Prin implementarea P.U.Z. nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 1261 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului

Nu este cazul.

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;

Nu este cazul.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire unifamilială, cu amenajări exterioare, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire mediului înconjurător.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat este proprietate privată și aparține beneficiarilor conform extraselor CF prezentate în TABELUL 1.

	CIRCULAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	Forma de proprietate	MP	%	MP	%
	Teren proprietate privată	1261.00	100.00%	1261.00	100.00%
	Total	1261.00	100.00%	1261.00	100.00%

Teren rezervat regularizare str.Făgetului – 16,9 mp

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Planul urbanistic zonal, pe lângă reglementarea zonei studiate, conform avizului de oportunitate nr.209 din 14.11.2023, aduce aduce un plus de valoare zonei prin propunerea unei imagini arhitecturale coerente.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Spre vecinătăți se propune vegetație înaltă – arbori de tip platan și mesteacăn. Pe lângă vegetația înaltă , se va propune și vegetație medie și joasă.

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

Etapa 1: Realizarea construcțiilor

Etapa 2: Realizarea amenajărilor exterioare

Întocmit,

arh. Paula Popa

Verificat,

arh. Vlad Negru

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

UTR Lid_S – Subzonă locuințe individuale

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe), cu o structură urbană dezvoltată pornind de la vatra satului Făget.

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Făgetului f.n.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței;
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

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

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;
(b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Toate parcelele cu destinaţie rezidenţială vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:

(a) vor avea acces la stradă;
(b) adâncimea va fi mai mare decât lățimea
(c) suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 900 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage min.64,5 m față de limita de aliniament, fiind vorba de o parcelă dezvoltată în adâncime.

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

a) construcțiile se vor amplasa la o distanţă minimă de 4,5 m față de limitele laterale de proprietate.
b) construcțiile pot fi amplasate în regim izolat
c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m. Pentru amplasarea

garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.

d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 12 m, în zona de retragere fiind permise amenajări exterioare, terase, scări, pergole, piscine neacoperite, elemente de artă monumentală, plantații, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Dat fiind că parcela poate fi mobilată cu o singură locuință unifamilială, relația dintre corprurile de construcții se va stabili prin compoziția arhitecturală, fără alte limitări.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 4 m.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) izolate

(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. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: S+P+E, S=P=M, D+P+M, D+P+E (S – Subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 10 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º, sau cu terasă.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire sau în construcție) destinat colectării deşeurilor menajere.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Arborii înalți vor fi plantați la mimin 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor fi integrate conceptului arhitectural. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 20 % pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,4.

arh. urb. Vlad NEGRU