

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : mun. CLUJ-NAPOCA, str. Colinei, nr. 8, jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

BENEFICIARI : Meseșan Romeo - Laurențiu

PROIECTANT : s.c. Scripcariu Birou de Arhitectura s.r.l.

NUMĂR PROIECT : 621/2022

DATA : noiembrie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit arh. Ioana CHIRA

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. ANUNȚ ZIAR
3. CERTIFICAT URBANISM NR. 2703 din 17.10.2022
4. EXTRAS C.F. NR. 262744
5. PLAN TOPOGRAFIC VIZAT DE O.C.P.I. ȘI P.V. DE RECEPȚIE
6. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 86 din 24.05.2023
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
9. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DELGAZ GRID S.R.L.
10. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DEER S.A.
11. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. ORANGE ROMANIA COMUNACTIONS S.A.
12. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CLUJ
13. ACT DE REGLEMENTARE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PT. PROTECȚIA MEDIULUI
14. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
15. AVIZ INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN CLUJ
16. FIȘA PROIECTULUI
17. LISTA DE SEMNĂTURI
18. BORDEROU GENERAL
19. MEMORIU TEHNIC
20. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------|--------|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | 1:5000 | A.01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG | 1:500 | A.02 |
| 3. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ | 1:500 | A.03 |
| 4. PLAN REGLEMENTĂRI | 1:500 | A.04 |
| 5. PLAN POSIBILĂ MOBILARE | 1:500 | A.05 |



MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/ 2001 ACTUALIZATĂ
BENEFICIAR	:	MESEȘAN ROMEO LAURENȚIU
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	621/2022
DATA ELABORĂRII	:	Noiembrie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistică a terenului înscris în C.F. nr. 262744, nr. CAD 262744, aflată conform datelor din extrasul C.F. în proprietatea lui Meseșan Romeo-Laurențiu.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- stabilirea alinierii construcțiilor;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2703/17.10.2022 și ale Avizului de Oportunitate nr. 86/24.05.2023 eliberate în acest sens.

1.3. Surse documentare

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic elaborat de Societatea M D Explore S.R.L., ing. geo. Bogdan Sabou în 18.11.2022, din documentația „Realizarea suportului topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, intravilan, jud. Cluj” elaborat de ing. topo. Tarța Dragoș Vlad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII



2.1 Evoluția zonei

Caracterul actual al zonei este reprezentat de terenuri libere situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus prin PUG este de zonă cu funcțiuni rezidențiale cu densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

2.2. Încadrare în localitate

Parcela reglementată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vestul localității, în cartierul Mănăștur, în proximitatea parcului Colina, mai exact pe frontul vestic al străzii Colinei, la nr. 8. Terenul are o suprafață totală de 1969 mp și este de formă trapezoidală.

Delimitarea zonei studiate-reglementate

Terenul reglementat are o formă poligonală și se învecinează:

- la nord - cu terenuri și construcții aflate în proprietate privată;
- la vest - cu pârâul Gârbău;
- la sud - cu terenuri și construcții aflate în proprietate privată;
- la est - cu strada Colinei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat, declivitatea sa fiind neglijabilă, sub 1m de la o limită cadastrală la cealaltă – cu excepția unei zone adiacente limitei de proprietate vestice, unde parcela se învecinează cu pârâul Gârbău și unde, pe o lățime cca. 5 m se crează un taluz (taluz ce se continuă și dincolo de limita de proprietate) către culoarul de trecere al pârâului Gârbău.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Colinei (stradă asfaltată cu dublu sens aflată în domeniul public).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cuprins în zona reglementată se află într-o zonă destinată locuințelor unifamiliale/colective mici. Folosința actuală a terenului este de: teren liber de construcții.

Procesul de urbanizare al zonei este în desfășurare, în zonă fiind deja edificate construcții, dintre care predominant se remarcă locuințe cu regim redus de înălțime, majoritatea cu două niveluri supraterane, acoperite de cele mai multe ori cu acoperiș de tip șarpantă și învelitoarea din material ceramic.

Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este în stare foarte bună, fără semne majore de degradare. Majoritatea clădirilor din zona studiată au fost executate după anul 2000.

Terenul reglementat este accesibil din str. Colinei (stradă asfaltată aflată în domeniul public), se învecinează la nord și sud cu terenuri proprietate privată pe care există construite mai multe locuințe unifamiliale, la vest cu Pârâul Gârbău iar la est cu str. Colinei.

2.6. Echipare edilitară

Strada Colinei este complet echipată edilitar. Această stradă beneficiază de rețele edilitare de apă, canalizare, gaz, electricitate și telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile propuse și dezvoltate prin P.U.Z. nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Nu există riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

Se poate remarca o relație bună între cadrul natural și cadrul construit, fără riscuri naturale și antropice. În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție sau atenție.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, la Primăria municipiului Cluj-Napoca a fost efectuată etapa pregătitoare, etapa de documentare, în ceea ce privește procesul de informare și consultare a publicului.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând prevederile PUG, anume zonă destinată urbanizării, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2703/17.10.2022 precum și al Avizului de Oportunitate nr. 86/24.05.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, eliberate în acest sens.

3.2. Prevederi P.U.G.

Parcela se încadrează conform PUG mun. Cluj-Napoca doar în UTR ULi/c- Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici.

Conform regulamentului local de Urbanism aferent UTR ULi/c, caracterul propus se va încadra în una din cele două subzone reglementate și anume: ULi/c_a – Subzonă aferentă locuințelor individuale (locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Sunt admise locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă) și ULi/c_b – Subzonă aferentă locuințelor colective mici (locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor realiza lucrări de amenajări exterioare adaptate la soluția de arhitectură și racordarea cu cota terenului pe parcelele învecinate în așa fel încât apele meteorice să fie colectate în incinta proprietății, canalizate și deversate în conducta publică de canalizare. Terenul va fi astfel sistematizat încât apele meteorice să nu se scurgă pe domeniul public.

Conform studiului geotehnic elaborat de Societatea M D Explore S.R.L., ing. geo. Bogdan Sabou în 18.11.2022: amplasamentul studiat nu pune probleme de stabilitate. Terenul natural este relativ orizontal și nu prezintă risc de alunecare.

Terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare pe amplasament la adâncimea de -1 m față de cota terenului natural și este reprezentat prin argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, vârtoasă la tare, cu fragmente de calcar alterat. Apa subterană nu a fost identificată în forajele executate pe amplasament.

Pe latura vestică terenul se învecinează cu pâraul Gârbăului. Zona construibilă reglementată prin PUZ se află la o distanță de minimum 8.80 m (distanța variază între 8.80 m – 10 m) față zona verde de protecție a apelor reglementată prin PUG Cluj-Napoca.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Colinei (stradă asfaltată cu dublu sens aflată în domeniul public) și din aleea carosabilă propusă.



Str. Colinei este o stradă cu dublu sens, având momentan un profil stradal neregulat variabil de la 9-10m. În vederea realizării unui trotuar cu lățimea de 1.5 m pe latura vestică, se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren de cca. 23.35 m², ce se va înscrie în CF cu titlul de „drum”.

De asemenea, prin P.U.Z. se propune o alee carosabilă privată, cu acces din str. Colinei, închisă circulației publice, cu ampriza totală de 6 m: carosabil cu lățime de 5.0 m și trotuar de 1.0 m și va dispune de o suprafață generoasă pentru efectuarea manevrelor de întoarcere. Aleea propusă (de tip shared space) va fi o alee în regim rezidențial, semnalizată ca atare, unde conducătorul de vehicul poate intra numai dacă locuiește în această zonă sau prestează servicii publice "din poartă în poartă" și nu are altă posibilitate de acces. Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 10 km/h. Este interzisă parcare autovehiculelor în această zonă.

Necesarul de locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014:

Se propune realizarea a patru imobile de locuințe (maximum două unități locative/parcelă).

Pentru funcțiunile nou propuse, necesarul de parcări a fost calculat astfel:

1 loc parcare pentru unitățile locative cu AU < 100 m²

2 locuri de parcare pentru unitățile locative cu AU > 100 m²

=> 8 locuri de parcare

Locurile de parcare se vor amenaja în interiorul parcelelor, la sol sau în spații special amenajate (garaje).

3.5. Zonificare funcțională

Imobilul, care a stat la baza întocmirii prezentului P.U.Z. va găzdui cel mai probabil următoarele funcțiuni:

- locuire (funcțiune principală) și spațiile conexe:
- circulații auto și pietonale
- garaje/parcări amenajate la sol
- spații verzi amenajate

Se propune urbanizarea terenului reglementat prin PUZ în vederea realizării a trei parcele destinate locuințelor familiale. Primele două parcele din partea de est, dinspre str. Colinei (P1, P2), vor fi destinate locuințelor construite în regim izolat cu maximum 2 unități locative fiecare, iar pe cea de-a treia parcelă (cea din partea de vest



a terenului reglementat – P3) se propune edificarea a maximum 2 locuințe unifamiliale construite în regim izolat. Vor rezulta în total 3 parcele cu maximum 2 unități locative fiecare (în regim izolat sau cuplat), rezultând în total maximum 6 unități locative pe întreg ansamblul propus spre urbanizare.

Imobilele propuse se vor construi în regim izolat - acestea vor fi retrase față de toate limitele de proprietate. Se propune o retragere de circa 2.0 m față de aleea carosabilă de incintă închisă circulației publice, o retragere față de limita posterioară de minim 6.0 m și o retragere față de limitele laterale de minim 3.0 m. Pentru imobilul propus înspre strada Colinei se propune o retragere de minim 5.0 m față de stradă, retragere de minim 3.0 m față de imobilul vecin amplasat la vest și minim 2.0 m față de aleea carosabilă propusă.

Locuințele propuse vor avea un regim de înălțime de maximum trei niveluri suprateerane.

Pentru cele patru locuințe unifamiliale amplasate în UTR Li/c_a*, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras) – conform Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ULi/c_a.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% (U.T.R. Li/c)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9 (U.T.R. Li/c)

BILANȚ TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Teren încadrat în UTR ULi/c	1969	100	0	0
Teren încadrat în UTR Li/c_a*	0	0	1969	100
Teren destinate lărgirii străzii existente	0	0	23.35	1.19



Teren cu destinație de spațiu verde – Valea Gârbăului	0	0	70.00	3.35
Teren destinate circulațiilor auto și pietonale de incintă	0	0	351.05	17.83
Teren destinate locuințelor cu regim redus de înălțime	1969	100	1524.60	77.43
TOTAL	1969	100	1969	100
POT maxim admis pentru UTR Li/c_a*	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Li/c_a*	0.9			

3.1. Dezvoltarea echipării edilitare

Strada Colinei este complet echipată edilitar, această stradă beneficiază de rețele edilitare de apă, canalizare, gaz, electricitate și telecomunicații. În imediata vecinătate a parcelei reglementate toate imobilele vecine sunt complet echipate din punct de vedere edilitar.

Toate rețelele edilitare se vor extinde în funcție de necesarul determinat de imobilele propuse prin P.U.Z. Dezvoltarea din punct de vedere edilitar se va face în corelare cu proiectele elaborate de ingineri instalatori în funcție de tema de proiectare la faza D.T.A.C.

3.2. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului.

Pe ansamblul reglementat prin PUZ spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40%, în conformitate cu regulamentul de urbanism din PUG aferent UTR ULi/c.

Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de clădirile de locuit, evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.

3.3. Obiective de utilitate publică

Prin propunerile acestui P.U.Z. se va dezvolta zona, se va dezmembra și cadastra individual cu titlu de drum în cartea funciară o suprafață de circa 23.35 m² pentru lărgirea străzii Colinei, se va dezmembra și cadastra individual în cartea funciară o suprafață de circa 70.00 m² cu destinația de spațiu verde – valea Gârbăului, se vor construi imobile noi și se vor valorifica la adevăratul potențial terenurile neamenajate în momentul de față.

2. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea terenului reglementat în vederea realizării a trei parcele destinate locuințelor familiale. Primele două parcele din partea de est, dinspre str. Colinei (P1, P2) vor fi destinate locuințelor construite în regim izolat cu maximum 2 unități locative fiecare, iar pe cea de-a treia parcelă (cea din partea de vest a terenului reglementat – P3) se propune edificarea a 2 locuințe unifamiliale construite în regim izolat. Vor rezulta în total 3 parcele cu maximum 2 unități locative fiecare (în regim izolat sau cuplat), rezultând în total 6 unități locative pe întreg ansamblul propus spre urbanizare.

Consecințe economice și sociale

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și contribuie la creșterea numărului de locuințe, într-o zonă urbană destinată locuirii și a dotărilor conexe.

Categorii de costuri

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operațiuni notariale, precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuală nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Întocmit

arh. Ioana Chira

Șef proiect

arh. Scripcariu Sorin



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Li/c_a* - locuințe cu regim redus de înălțime construite în regim izolat și cuplat.

Amplasamentul reglementat prin PUZ este situat în vestul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Colinei, nr. 8, identificat prin nr. cad. 262744, cu suprafața teren 1 969 m². Incinta este accesibilă auto și pietonal din strada Colinei.

Terenul se învecinează:

- pe latura nordică – cu proprietăți private
- pe latura vestică – cu pârâul Gârbău
- pe latura sudică – cu proprietate privată
- pe latura estică – cu str. Colinei

Terenul are o formă relativ regulată, acesta fiind neamenajat și liber de construcții. În prezent zona reglementată este încadrată în *UTR ULi/c - locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici* conform P.U.G. Cluj-Napoca.



REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c_a* - Locuințe cu regim redus de înălțime construite în regim izolat și cuplat dipuse pe un parcellar de tip urban propus prin PUZ.

CARACTERUL PROPUȘ

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate). Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuințe noi și se vor valorifica la adevaratul potențial zone neamenajate în momentul de față.

Terenurile adiacente parcelei studiate, incluse conform PUG în zona de urbanizare (încadrate în UTR ULi/c/PUZ) sunt construite în proporție de cca. 75 % la momentul întocmirii prezentei documentații. Practic, zona nu permite o restructurare urbanistică majoră, cu atât mai mult cu cât terenurile rămase neconstruite nu sunt întotdeauna grupate/adiacente, ci se află, ca și în cazul de față, între două parcele deja construite. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcellarului existent prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile înfundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora (soluție regăsită preponderent pe latura vestică a străzii Colinei). În imediata vecinătate a parcelei studiate există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea organizarea parcelei de pe strada Colinei nr. 6A/6B, nr. 7, nr. 20, nr. 28).

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale/familiale cu maxim 2 unități locative pe parcelă), construite în regim izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodărești.

Pentru parcelele P1, respectiv P2, se admite realizarea a două unități locative pe parcelă constituite într-un singur imobil.

Pentru parcela P3 se admite realizarea a două imobile individuale cu destinația de locuință unifamilială.



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

- e) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari/ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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



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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele propuse se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate în planșa *U4. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE.*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă acces din str. Colinei și aleea carosabilă propusă;
- b) suprafața să fie mai mare sau egală cu: 400 m²

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniamentul propus prin dezmembrare față de str. Colinei.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m de la aleea carosabilă propusă prin PUZ, dar cu nu mai puțin de 4 m față de limita de proprietate nordică.

Clădirile și garajele se vor retrage de la limita sudică a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.

Clădirile și garajele se vor retrage de la limita vestică a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ 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 cornișă sau aticul ultimului nivel neretras în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcelă. Prin prevederile P.U.Z. se propune o alee carosabilă de utilitate privată pentru accesul la imobilele de locuit propuse. Această alee carosabilă cu ampriza totală de 6.0 m va avea acces la strada Colinei și va fi prevăzută în celălalt capăt cu loc de întoarcere. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto de pe parcelele alăturate. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 m²

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 m²

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): minim 2 locuri de parcare.

Alte activități conform Anexa 2 din P.U.G. aprobat cu HCL 493 / 23.12.2014.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D –



demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona urbana.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și 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 spațiu interior parcelei



(eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public sau din aleea carosabilă propusă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte semi transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,35 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Ioana Chira



NOTĂ DE FUNDAMENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/ 2001 ACTUALIZATĂ
BENEFICIAR	:	MESEȘAN ROMEO LAURENȚIU
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	621/2022
DATA ELABORĂRII	:	Noiembrie 2023

Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului zonei.

Parcela reglementată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vestul localității, în cartierul Mănăștur, în proximitatea parcului Colina, mai exact pe frontul vestic al străzii Colinei, la nr. 8. Terenul are o suprafață totală de 1969 mp și este de formă trapezoidală.

Terenul reglementat are o formă poligonală și se învecinează cu:

- la nord - cu terenuri și construcții aflate în proprietate privată;
- la vest - cu pârâul Gârbău;
- la sud - cu terenuri și construcții aflate în proprietate privată;
- la est - cu strada Colinei.

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic elaborat de Societatea M D Explore S.R.L., ing. geo. Bogdan Sabou în 18.11.2022, din documentația „Realizarea suportului topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, intravilan, jud. Cluj” elaborat de ing. topo. Tarța Dragoș Vlad.

Context istoric

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat parțial în U.T.R. *L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1, P+2)*, respectiv parțial în U.T.R. *L2 - subzona locuințelor situate pe versanții slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P + mansardă*. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Dezvoltarea urbană s-a extins de la extrema vestică a cartierului Mănăștur până la limita teritoriului administrativ al comunei Florești. La o scară mai mică, edificarea s-a realizat dinspre calea Florești, începând cu unitățile de mari dimensiuni care adăpostesc funcțiuni comerciale de tip „big box”/mall/showroom înspre terenurile virane din de pe frontul estic al străzii Colinei - construcții de locuințe cu regim de înălțime P+M și dinspre partea de sud, unde au fost edificate mai multe imobile de locuințe colective mici și regim de înălțime D+P+2+M. Până în prezent, terenurile incluse în UTR ULi/c conform P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014 sunt construite în proporție de cca. 75%.

Analiză urbanistică - mod de integrare în zonă

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în continuare în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice recent finalizate sau în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe familiale cu regim de înălțime redus (D+P+1+M/D+P+2) dispuse în zona sudică a străzii Colinei, respectiv un nou complex comercial și birouri cu regim de înălțime S+P+4E+Er înspre Calea Florești.

Construcțiile de pe strada Colinei sunt construite în regim deschis fiind retrase de la stradă cu minim 5 m.

Terenurile adiacente parcelei studiate, incluse conform PUG în zona de urbanizare (încadrate în UTR ULi/c/PUZ) sunt construite în proporție de cca. 75 % (din cele 5,5 ha încadrate în UTR ULi/c/PUZ, mai puțin de 1,5 ha sunt în prezent terenuri libere de construcții). Practic, zona nu permite o restructurare urbanistică majoră, cu atât mai mult cu cât terenurile rămase neconstruite nu sunt întotdeauna grupate/adiacente, ci se află, ca și în cazul parcelei studiate prin prezenta



documentație, între două parcele deja construite. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcelarului existent prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile înfundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora (soluție întâlnită preponderent pe latura vestică a străzii Colinei). Prin P.U.Z., pe parcela studiată, se propune realizarea unei alei carosabile private, cu acces din str. Colinei, închisă circulației publice, cu ampriza totală de 6 m: carosabil cu lățime de 5.0 m și trotuar de 1.0 m. Aleea propusă (de tip shared space) va fi o alee în regim rezidențial, semnalizată ca atare și va dispune de o suprafață generoasă pentru efectuarea manevrelor de întoarcere. În imediata vecinătate a parcelei studiate există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea organizarea parcelei de pe strada Colinei nr. 6A/6B, nr. 7, nr. 20, nr. 28).

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, strada Colinei fiind asfaltată. Traficul auto este specific zonelor cu locuințe individuale și prin urmare nu este foarte aglomerat. Strada Colinei, pe care se accede dinspre cartierul Mănăștur, din calea Florești (E60/DN1), este o stradă de categoria a III-a cu trafic în dublu sens, asfaltată și cu ampriză de 9-10 m. Deși prin PUG strada Colinei nu a fost marcată de servituți de utilitate publică pentru lărgirea acesteia, se poate observa că pentru parcelele adiacente terenului studiat au fost efectuate operațiuni de dezmembrarea în vederea lărgirii și realizării unui trotuar cu lățimea de 1.5 m pe frontul vestic al străzii - această intenție fiind preluată și integrată în prevederile prezentului PUZ.

În ceea ce privește circulația în zonă, trebuie menționat și faptul că traseul propus pentru Centura Metropolitană TR35 se află în proximitatea zonei studiate (fără a produce sarcini sau servituți asupra parcelei studiate), Nodul 7 fiind amplasat la o distanță de cca. 250 m de limita de proprietate estică a parcelei studiate.

Din punct de vedere edilitar, în zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate. Beneficiarii își propun să extindă rețelele edilitare pentru a deservi parcelele din prezentul P.U.Z.



Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcelar de tip urban. Acestea sunt amplasate la distanță unele față de celelalte, de cele mai multe ori respectându-se retragerile minime impuse prin regulamentul de urbanism și retragerea față de aliniament. Arhitectura uneori este de factură modernă și este variată prin volume și prin materiale de finisaj și nuanțe de culori diferite, fara a putea să se tragă concluzia că locuințele din vecinătate respectă un anumit curent arhitectural sau estetic.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiind în proximitate de dotări de interes public, complexe comerciale și servicii, învățământ preșcolar și școlar, toate aflate pe o rază de până la 1 km.

Sinteză

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile de locuit cu un regim de înălțime redus. Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente.

Întocmit

arh. Ioana Chira

Șef proiect

arh. Scripcariu Sorin



PLANUL DE ACTIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z., CONFORM ORDINULUI 233/2016

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de re parcelare conform prezentului PUZ, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii Colinei.

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- extinderea rețelelor edilitare din str. Trifoiului pe terenul reglementat prin PUZ
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire și obținerea acestora: eliberarea de autorizații de construire pentru imobilele de pe parcelele construibile propuse prin PUZ se va putea face doar când: pe lungimea aliniamentului parcelei aleea carosabila este echipată edilitar complet (rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu electricitate, rețea de telecomunicații) iar carosabilul, pe întreaga ampriză stabilită prin profilul propus prin P.U.Z., este executat la strat de piatră spartă. Recepția imobilelor în cauză se va face odată cu amenajarea aleii carosabile la strat de uzură pe toată lungimea aliniamentului parcelei.
- realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Ioana Chira