

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. Uliului, f.n., jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE
LEGII NR. 350/ 2001 SCHIMBARE LIMITA U.T.R.

BENEFICIARI : CASIAN MARIANA

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 562/21

DATA : martie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

URBANISM arh. Razvan COCA

Intocmit arh. Razvan COCA



Handwritten signature in blue ink, appearing to be "Razvan COCA", written over a dotted line.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1. 1 PREZENTAREA INVESTITIEI

OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/ 2001 SCHIMBARE LIMITA U.T.R.
INVESTITORI	:	CASIAN MARIANA
ADRESA INVESTITIEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. Uliului, f.n., jud. Cluj
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	562/2021
DATA ELABORĂRII	:	august 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistica a terenurilor inscris in C.F. nr. 351333, nr. CAD 351333 respectiv C.F. nr. 351334, nr. CAD 351334, aflata conform datelor din extrasul C.F. în proprietatea: Casian Mariana respectiv Alec Alin-Valentin, Alec Maria - Cristina, Engi Adriana,

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- schimbarea limitei dintre UTR Uliu si UTR Liu existenta conform planului de incadrare in P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014; conform aviz de oportunitate nr.175/02.08.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca

- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relației cu vecinătatea;
- stabilirea alinierii construcțiilor;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2278/17.06.2020 precum și al avizului de oportunitate nr.175/02.08.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, eliberate în acest sens

1.3. Surse documentare. Baza topografică

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 „ Studiu Geotehnic nr. 23/2022” elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. în anul 2022,, din documentația „ REALIZARE SUPTULUI TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA ELABORĂRII P.U.Z. ” elaborat de ing. topo. Ovidiu Vulea

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul reglementat are o formă poligonală regulată și se învecinează cu:

- la nord- cu terenuri aflate în proprietate privată
- la est- cu terenuri aflate în proprietate privată.
- la sud-cu strada Uliului, strada asfaltată aflată în domeniul public.
- la vest-cu terenuri aflate în proprietate privată.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o declivitate de la sud spre nord. Pe teren vegetația este preponderent joasă având și câțiva arbori tineri.

2.3. Circulația

Accesul auto și pietonal se realizează din str. Uliului, strada asfaltată cu dublu sens, aflată în domeniul public.

Prin P.U.Z. se propune edificarea unei aleei carosabile de utilitate privată închisă circulației publice care va asigura accesul auto, circulația semicarosabilă, locul de garare și parcare a autovehiculelor personale precum și circulația pietonală la cele patru locuințe unifamiliale propuse prin P.U.Z.. Aleea carosabilă va avea o ampriza totală de 6.00m, parte carosabilă cu lățime de 5.50m cu circulație în dublu sens și o zonă verde de protecție pe frontul estic cu lățime de 0,5m. În capatul nordic al acestei alee carosabile este prevăzut un loc de întoarcere precum locurile de parcare și de garare.

Calcul necesar număr locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Locuințe individuale (unifamiliale):- conform reglementărilor aferente UTR Liu , locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietate, la sol sau în garaje. Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 4 parcele în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) :

(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

TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: minim 4

maximum 8

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul cuprins în zona reglementată se află într-o zonă destinată exclusiv caselor familiale. Acesta se află în proprietatea doamnei Casian Mariana iar în momentul de față folosința actuală a terenului este de: teren viran, parțial împrejmuit și liber de construcții.

Terenul reglementat este accesibil din str. Uliului (strada asfaltată aflată în domeniul public), se învecinează la nord cu teren viran încadrate în UTR Uliu, la vest cu terenuri virane încadrate în UTR Liu pe care sunt amplasate mai multe case familiale, la est cu terenuri pe care se află mai multe case familiale iar la sud cu str. Uliului.

2.5. Echipare edilitara

Strada Uliului este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile propuse 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, nenecesitând măsuri speciale de protecție a mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, la Primaria municipiului Cluj-Napoca au fost efectuate etapa pregatitoare, etapa de documentare, in ceea ce priveste procesul de informare si consultare a publicului.

3. 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*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de inaltime redus. Unitatile de cazare propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte si vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile de incinta propusa, vor beneficia de spații verzi amenajate in cadrul parcelelor propuse si vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi

necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile in viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

In cadrul zonei studiate aflate in proximitatea terenului reglementat precum si in cvartalul studiat definit de strazile Donath, Uliului si Nicolae Patrascu, se remarca functiunea predominanta de locuire. In cadrul zonei reglementata se remarca locuirea de mai multe tipuri: colectiva, semicolectiva si individuale. Locuirea individuala si locuirea semicolectiva este functiunea predominanta pe strada Uliului. In cadrul zonei studiate predominant se remarca locuinte cu regim redus de inaltime, majoritatea cu unul sau doua niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperis de tip sarpanta si invelitoarea din material ceramic.

Folosința actuală: teren viran. Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este in stare foarte buna, fara semne majore de degradare. Majoritatea cladirilor din zona studiate au fost executate dupa anul 2000.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata se incadreaza astfel:

- Partial in U.T.R. Uliu: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Partial in U.T.R. Liu: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

3.3. INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30% (U.T.R. Liu)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9 (U.T.R. liu)

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren incadrat in UTR Liu	998	29.2	3422	100%
Teren incadrat in UTR ULiu	2423	70.8	832	24.3
Teren grevat de servitute de utilitate publica cf P.U.G	0	0	0	0
Teren destinati circulatiilor auto si pietonale de incinta	0	0	751	21.9
Teren destinat locuintelor cu regim redus de inaltime	998	29.2	1837	53.8
Spatiu verde amenajat pe sol natural <small>(calculat pe parcelele destinate construirii)</small>	3422	100	1035	30.2
TOTAL	3422	100%	3422	100%
POT maxim admis pentru UTR Liu	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Liu	0.9			

3. MOD DE INTEGRARE IN ZONA

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de inaltime redus. Unitatile de cazare propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înalțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile de incinta propusa, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

In cadrul zonei studiate aflate in proximitatea terenului reglementat precum si in cvartalul studiat definit de strazile Donath, Uliului si Nicolae Patrascu, se remarca functiunea predominanta de locuire. In cadrul zonei reglementata se remarca locuirea de mai multe tipuri: colectiva, semicolectiva si individuale. Locuirea individuala si locuirea semicolectiva este functiunea predominanta pe strada Uliului. In cadrul zonei studiate predominant se remarca locuinte cu regim redus de inaltime, majoritatea cu unul sau doua niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperis de tip sarpanta si invelitoarea din material ceramic.

Folosința actuală: teren viran. Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este in stare foarte buna, fara semne majore de degradare. Majoritatea cladirilor din zona studiate au fost executate dupa anul 2000.

3.6. 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 freatică, aerului și fonic, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Pe lungimea frontului la strada Uliului a parcelei reglementate prin P.U.Z., se va regulariza ampriza strazii Uliului astfel incat sa se respecte o latime de 4.5m din axul drumului (la ora actuala) pana la aliniamentul nou propus prin P.U.Z.. Astfel se va dezmembra din parcela initiala o suprafața de circa 4-5mp careia i se va atribui titlul de drum in noul extras de carte funciara.

3.8 Consecinte economice si sociale

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și contribuie la demersurile de

modernizare a circulației în conformitate cu necesitățile actuale, contribuie la creșterea numărului de locuințe, într-o zonă urbană destinată locuirii.

3.9 Categoriile 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.



Sef proiect: arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA



Handwritten signature in blue ink, likely of Razvan COCA, the author of the document.

Studii de fundamentare cu caracter analitic

(Conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, paragraf 3.1.1. Aprobată prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000)

FAZA DE PROIECTARE	: P.U.Z.
LOCALIZAREA ZONEI	: MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. Uliului, f.n., jud. Cluj
OBIECTIV	: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/ 2001 SCHIMBARE LIMITA U.T.R.
BENEFICIAR	: CASIAN MARIANA
PROIECTANT	: S.C. SRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	: 562/21
DATA	: mai 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.

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele C.F. nr. 351333, nr. CAD 351333 respectiv C.F. nr. 351334, nr. CAD 351334, în scopul construirii unui ansamblu de patru imobile izolate unifamiliale. Terenul reglementat la momentul de față este încadrat parțial în UTR Liu și parțial în UTR Uliu conform PUG Cluj-Napoca.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul vestul Municipiului. Accesul în zona studiată se face prin intermediul strazii Uliului.

Terenul cuprins in zona reglementata se afla intr-o zona destinata exclusiv caselor familiale. Acesta se afla in proprietatea doamnei Casian Mariana, respectiv Alec Alin-Valentin, Alec Maria - Cristina, Engi Adriana iar in momentul de fata folosinta actuala a terenului este de: teren viran, partial imprejmuit si liber de constructii.

Terenul reglementat este accesibil din str. Uliului (strada asfaltata aflata in domeniul public), se invecineaza la nord cu teren viran incadrate in UTR Uliu, la vest cu terenuri virane incadrate in UTR Liu pe care sunt amplasate mai multe case familiale, la est cu terenuri pe care se afla mai multe case familiale iar la sud cu str. Uliului.

Evoluția Zonei

Zona studiata se afla cartierul Grigorescu, care se afla in nord-vestul Municipiului, la o distanta de cca 2 km de centrul orasului. Zona a fost practic neconstruita pana in anii '90, fiind formata predominant din gradini si livezi private aferente zonei de nord a strazii Uliului si putine constructii familiale aferente strazilor secundare invecinate. Dupa anii '90 prin modificarea proprietatilor, zona a continuat sa se dezvolte anevoios (in special partea estica) comparativ cu restul orasului, in mare parte datorita lipsei infrastructurii strazii Uliului.

Terenul cuprins in zona reglementata se afla intr-o zona destinata exclusiv caselor familiale. Amplasamentul reglementat se afla in proprietatea doamnei Casian Mariana respectiv Alec Alin-Valentin, Alec Maria - Cristina, Engi Adriana iar in momentul de fata folosinta actuala a terenului este de: teren viran, partial imprejmuit si liber de constructii.

Din punct de vedere urbanistic, odata cu stabilirea PUG al Municipiului Cluj-Napoca in 2000, zona se afla in zona UTR V7- paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor. In 2006-2007 , odata cu boom-ul imobiliar prin intermediul elaborarii documentatilor de urbanism (PUZ-uri), zona a devenit edificabila, iar in momentul elaborarii PUG Cluj Napoca din 2014, zona a fost reconsiderata si trecuta in UTR Liu/ULiu, astfel a devenit edificabila. Tot in acest timp, s-a echipat strada Uliului din punct de vedere edilitar, prelungind retelele existente pana la capatul strazii actuale.

Analiză urbanistică- mod de de integrare in zona

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 „ Studiu Geotehnic nr. 23/2022" elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. in anul 2022,, din documentația „ REALIZARE SUPORTULUI TOPOGRAFIC IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. ” elaborat de ing. topo. Ovidiu Vulea

In cadrul zonei studiate aflate in proximitatea terenului reglementat precum si in cvartalul studiat definit de strazile Donath, Uliului si Nicolae Patrascu, se remarca functiunea predominanta de locuire. In cadrul zonei reglementata se remarca locuirea de mai multe tipuri: colectiva, semicolectiva si individuale. Locuirea individuala si locuirea semicolectiva este functiunea predominanta pe strada Uliului. In cadrul zonei studiate predominant se remarca locuinte cu regim redus de inaltime, majoritatea cu unul sau doua niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperis de tip sarpanta si invelitoarea din material ceramic.

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt locuinte unifamiliale si locuinte colective cu regim de redus de inaltime, zona avand un caracter predominant rezidential.

Din punct de vedere al tesutului urban, datorita particularitatilor geografice ale terenului, respectiv declivitatea accentuata, distanta dintre strada Uliului si strada Donath pe linie de cea mai mare panta fiind de 120-190 de metri, astfel rezultand multe parcele de teren foarte lungi sau parcele care nu au front la strada. Pentru parcelele edificate care nu au front la strada, problema accesibilitatii este rezolvata prin interemediul unei servituti de trecere de latime redusa prin parcela care are front la strada. Acest tip de rezolvare este un compromis din punct de vedere al coerentei tesutului urban.

Zona studiata este deservita doar de strada Uliului, iar pentru constructiile care nu au front la strada Uliului de cele mai multe ori sunt realizate alei carosabile de uz privat cu latimi variabile, care va asigura accesul auto si pietonal ale acestor imobile. Strada Uliului este o strada aflata in proprietatea publica de interes local, cu ampriza variabila 8-12m, intretinuta la strat de uzura asphalt. Prin P.U.Z. se propune regularizarea strazii Uliului astfel incat din terenul initial se va dezmembra o suprafata de circa 4.00 mp astfel incat

aliniamentul parcelelor cu nr. cad. 351333/351334 sa fie la o distanta de 4.5m fata de axul actual al strazii Uliului

Din punct de vedere edilitar, in zona studiata exista retele de apa, canalizare, gaze naturale si electrice, care vor fi prelungite astfel incat sa deserveasca zona studiata in PUZ.

Funcțional zona prin prevederile Pisi va pastra caracterul rezidential predominant.

Rețeaua stradală existentă împreună cu cea propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua și dezvoltări ulterioare. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulație rutieră și amenajări aferente prin dezmembrarea și ulterior trecerea în domeniul public al acestuia.

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuințe noi și se va extinde trama stradală în așa fel încât să permită crearea de noi legături în această zonă și să se valorifice la adevaratul potențial zonele neamenajate în momentul de față. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcelarului existent anume: prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile infundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit în timp regula locului. În cadrul aceluiași cvartal cu zona studiată și în imediată apropiere există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea planșa A01, Captura satelit). Datorită declivității terenurilor și datorită faptului că zona înconjurătoare este construită în proporție de peste 80% și practic nu permite o restructurare urbanistică majoră.

Analiză arhitecturală

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse perpendicular pe strada Uliului. Construcțiile sunt retrase de la limita de proprietate min. 2m iar terenurile sunt împrejmuite. Arhitectura este de factură modernă și variată prin volume și culori diferite, evitându-se astfel, monotonia. Propunerea PUZ-ului încurajează valorificarea declivității terenului, propunând și locuințe dispuse în tip-cascadă și oferind posibilitatea de realizare a punctelor de perspectivă. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă. Acoperișurile sunt de tip terasă și sarpantă.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezinta un potential deosebit, fiind in procesul de urbanizare. Functiunea predominanta este cea rezidentiala, iar zona detine multiple dotari de interes public: invatamant prescolar, scolar si superior, centre medicale si complexe comerciale, zone verzi de agrement si sport aflate pe o raza de pana la 1 km. Zona se afla in apropierea parcului industrial Tetarom, care detine multiple sedii de birouri si servicii generand noi locuri de munca pe langa oportunitatile prezentate.

Cu toate acestea menționate, zona prezintă un potențial de dezvoltare pentru locuire, precum este figurat și în cadrul P.U.G.-ului actual.

Sinteză

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuinte noi si se va extinde trama stradala in asa fel incat sa permita crearea de noi legaturi in aceasta zona si se vor valorifica la adevaratul potential zonele neamenajate in momentul de fata. Dezvoltarea zonei s-a facut in cadrul parcelarului existent anume: prin aplicarea unor solutii urbanistice care includ alei carosabile infundate si dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit in timp regula locului. In cadrul aceluiasi cvartal cu zona studiata si in imediata apropiere exista situatii urbanistice foarte asemenatoare

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile familiale cu un regim redus de inaltime. Rețeaua stradală existentă (str. Uliului) si propusa (alee acces) poate prelua dezvoltarea propusa iar din punct de vedere al dezvoltarii pe termen lung, se propune modificarea profilului neregulat al strazii Vanatorului intr-un profil de 9 m latime (4.5m din aliniament propus la ax drum existent). Din punct de vedere a echiparii edilitare se vor extinde rețelele existente , in corelarea cu dezvoltarea in perspectiva. Nu în ultimul rând, prin P.U.Z. se propune o dezvoltare durabilă a structurii urbane printr-o abordare arhitecturală coerentă.



Întocmit,
arh. Sorin Scripcariu

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. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Terenul cuprins în zona reglementată se află într-o zonă destinată exclusiv caselor familiale. Acesta se află în proprietatea doamnei Casian Mariana iar în momentul de față folosința actuală a terenului este de: teren viran, parțial împrejmuit și liber de construcții.

Terenul reglementat este accesibil din str. Uliului (strada asfaltată aflată în domeniul public), se învecinează la nord cu teren viran încadrate în UTR Uliu, la vest cu terenuri virane încadrate în UTR Liu pe care sunt amplasate mai multe case familiale, la est cu terenuri pe care se află mai multe case familiale iar la sud cu str. Uliului.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Sef proiect:

Arh. Sorin Scripcariu

Întocmit,

Arh. Razvan Coca



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban propus prin PUZ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Liu* - zona aferentă locuințelor individuale:

- locuințe unifamiliale, construite în regim izolat, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodărești.

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.

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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la strada Uliului sau la alea carosabila de utilitate privata inchisa circulatiei publice propusa prin P.U.Z.
- b) suprafața să fie mai mare sau egală cu: 350 mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cel mult 6m de la aliniamentul aleii carosabile propuse sau fata de limitele cadastrale in cazul parcelelor P3 și P4.

Pentru parcela de colț, cu acces direct din strada Uliului, retragerea minima fata de strada Uliului va fi de 6.0m

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Zona construibila a fiecărei parcele va fi

Zona construibila a fiecărei parcele se va identifica

Construcțiile propuse se vor amplasa în cadrul zonei construibile aferente fiecărei parcele propuse așa cum este reprezentată în planșa A.04-Reglementari

Urbanistice.

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

Pentru toate parcelele propuse prin P.U.Z. :

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

În cazul parcelei cu acces direct din strada Uliului: retragerea minimă fata de aleea carosabila propusa va fi de minim 2.0m, iar retragerea fata limita vestica (imobil str. Uliului nr. 50) va fi de mimin 1.0m, retragerea fata de limita nordica va fi de minim 6.0m

Pentru toate situațiile:

(a) Construcțiile propuse se vor amplasa în cadrul zonei construibile aferente fiecărei parcele propuse așa cum este reprezentată în planșa A.04-Reglementari Urbanistice.

(b) 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. Se permit accese auto din str. Uliului și din aleea carosabila propusa , Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 5.0 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), 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 mp

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

Alte activități conform Anexa 2 din PUG aprobat cu HCL 493 / 23.12.2014 .

Servicii cu acces public: minim 2 locuri de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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 împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)