



P.U.Z.

Pentru

ELABORARE P.U.Z DE URBANIZARE – STR. STEFAN CICIO POP

str. Stefan Cicio Pop f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

INITIATOR:

TEODOSESCU PETRE-DOREL si sotia, TEODOSESCU OANA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Calea Motilor nr. 3, 400001, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT:

str. Stefan Cicio Pop f.n. mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. CSC Construction S.R.L.

Str. Universitatii nr. 3/27 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2023

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

NR. PROIECT:

304/2022

BORDEROU

1. Cerere
2. Fisa proiectului
3. Borderou piese scrise si piese desenate
4. Certificat de urbanism Nr. 1546 din 20.06.2022
5. Extras C.F.
6. Copie C.I. beneficiar
7. Aviz de oportunitate favorabil Nr. 9 din 17.01.2023
8. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Somes S.A.
9. Aviz amplasament S.C. DelGaz Grid S.R.L.
10. Aviz amplasament S.C. Electrica S.A.
11. Aviz amplasament detinatori retele de telecomunicatii
12. Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Cluj
13. Aviz Primarie – Directia Tehnica – Serviciul Siguranta Circulatiei
14. Expertiza geotehnica pe un teritoriu relevant detreminat de expert
15. Aviz Directia Apelor Somes-Tisa - Cluj
16. Act de reglementare emis de Autoritatea Competenta pentru Protectia Mediului
17. Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru si publicitate Imobiliara pentru intocmirea PUZ si proces verbal de receptie
18. Act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului
19. Dovada achitarii taxelor legale
21. Regulament local de urbanism
22. Memoriu tehnic de prezentare

B. PIESE DESENATE:

A.01 PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	F.S.
A.02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT	Sc. 1:500
A.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	Sc. 1:500
A.04 REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Sc. 1:500
A.05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Sc. 1:500
A.06 MOBILARE URBANA	Sc. 1:500

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE P.U.Z DE URBANIZARE – STR. STEFAN CICIO POP
AMPLASAMENT:	STR. STEFAN CICIO POP F.N. MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
BENEFICIAR:	TEODOSESCU PETRE-DOREL si sotia TEODOSESCU OANA
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.
NR. PROIECT:	304/2022

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Amplasamentul se gaseste in zona sud-vestica a mun. Cluj-Napoca pe strada Stefan Cicio Pop f.n. Suprafata studiata insumeaza 950 mp reprezentand 3 parcele distincte (nr. cad. 265181 – 475 mp, nr. cad. 265160 – 391 mp, nr.cad. 266430 - 84mp), cu o forma poligonala neregulata si front la strada Stefan Cicio Pop de 45.75 m iar la Aleea Nectarului de 29.24 m. Accesul pe parcele se face din strada Campului prin strada Stefan Cicio Pop cu un profil stradal de 9.00 m. Toate parcelele sunt libere de constructii.

Obiectul si scopul lucrarii:

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, echipare si configurare pe teren a doua locuinte unifamiliale. Se doreste de asemenea reparcelarea terenului, imprejmuirea proprietatii si realizarea de racorduri si bransamente la utilitati. Obiectivul lucrarii, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, consta in reglementarea zonei studiate prin documentatie in o zona rezidentiala de densitate mica, cu o structura urbana coerenta, prin reparcelarea terenului, reglementarea conditiilor de construire, prin studierea acceselor si a traseelor circulatiilor publice auto si pietonale, posibilitatile de realizare a infrastructurii, a retelelor edilitare precum si a zonelor de utilitate publica.

Elaborarea documentatiei de urbanism (PUZ) este necesara datorita amplasarii intr-o zona neurbanizata.

Conditii de elaborare:

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) si autoritatile locale;
- Documentatie elaborata pe suport topografic vizat de OCPI.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentatii.

Cadrul legal:

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu urmatoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 ;
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism;
- Metodologie privind continutul – cadru al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Lista studiilor si proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:

- Certificat de Urbanism ;
- Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca;
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI.

Lista studiilor intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri topografice si studiu geotehnic ;
- Documentatii pentru Avize si Acorduri.

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:**Conform Certificatului de Urbanism :**

Pentru parcela studiata s-a emis un Certificat de urbanism nr. 1546 din 20.06.2022 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca in scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA.

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, partial in **UTR U**liu ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, si partial in **UTR V**e ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC.

Pentru acest amplasament s-a eliberat anterior Avizul de oportunitate nr. 9 din 17.01.2023.

Folosinta actuala a terenului : faneata.

Regimul juridic :

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local a municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 imobilele sunt situate in intravilan, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Conform extraselor de Carte funciara nr. 265160 Cluj-Napoca, nr. 265181 Cluj-Napoca si nr. 266430 Cluj-Napoca imobilele sunt in coproprietate privata.

Servituti de utilitate publica : nu este cazul.

Restrictii : partial zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren, zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Regimul economic :

Folosinta actuala a terenurilor : faneata.

Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului aprobate :
 amplasamentul este situat partial in **UTR ULiu** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, si partial in **UTR Ve** ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC.

Regimul tehnic :

UTR ULiu

POT_max = 35 %

CUT_max = 0.9

UTR Ve

POT_max = 1.00 %

CUT_max = 0.01

Parcelar existent :

Nr. cad.	Proprietar	Suprafata/mp
266430	MUNTEANU ILDIKO	84
265160	MUNTEANU ILDIKO	391
265160	TEODOSESCU PETRE-DOREL si sotia TEODOSESCU OANA	475
	TOTAL	950

Conform Planului Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca:

Parcela studiata Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, PARTIAL in **UTR ULiu** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, si partial in **UTR Ve** ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC.

UTR - Ve ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
CARACTERUL ACTUAL :

Zona cuprinde portiuni ale culoarelor raului Somesul Mic si Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajarile hidrologice, cele de maluri, fasii sau spatii verzi, circulatii pietonale si velo, mobilier urban etc., precum si fasiile de protectie a cursurilor de apa secundare – paraielor – de pe versanti.

Culoarele aferente cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unei retele de spatii verzi ce pot include trasee pietonale si deci crearea unor legaturi avantajoase in structura urbana.

CONDITIONARI PRIMARE :

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

UTILIZARI ADMISE:

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru jocaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) lucrari si amenajari hidrotehnice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE:

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Nu este cazul.

REGIM DE INALTIME:

Nu este cazul.

INDICI URBANISTICI:

- POT_max = 1.00 %

- CUT_max = 0.01

UTR Uliu ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

CARACTERUL ACTUAL:

Terenuri cu destinatie agricola – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ :

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

UTILIZARI ADMISE:

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Locuinte semicolective(familiale), cu maxim 2 unitati locative (apartamente), **Instalatii exterioare** (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. **Servicii cu acces public**, conform *Anexei 1* la regulamentul general de urbanism, prestate in special de proprietari, **Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la regulamentul general de urbanism, prestate de proprietari/ocupanti, **Funcțiuni de turism**.

UTILIZARI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

(a) vor avea front la strada

(b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 5 m pentru locuintele insiruite, mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate, mai mare sau egala cu 22 m pentru locuintele in cascada

(c) adancimea va fi mai mare decat frontul la strada

(d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 150 mp pentru locuintele insiruite, covor sau in cascada, mai mare sau egala cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 360 mp pentru locuintele izolate

(e) vor avea forma regulata

REGIM DE INALTIME:

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa – 12.00 m

Inaltimea maxima cornisa – 8.00 m

INDICI URBANISTICI:

- POT_max = 35 %

- CUT_max = 0.9

Conform Documentatiei cadastrale vizate de OCPI :**Lot 1 - faneata****MUNTEANU ILDIKO**

- Extras de carte funciara nr.: **266430 Cluj- Napoca** ;
- Nr. cadastral Nr. topografic 266430
- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Terenul este nemprejmuit;
- Suprafata totala de **84 mp** ;
- Categoria de folosinta: **faneata** ;

Lot 2 - faneata**MUNTEANU ILDIKO**

- Extras de carte funciara nr.: **265160 Cluj- Napoca** ;
- Nr. cadastral Nr. topografic 265160
- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Terenul este partial mprejmuit;
- Suprafata totala de **391 mp** ;
- Categoria de folosinta: faneata ;

Lot 3 - faneata**TEODOSESCU PETRE-DOREL si sotia TEODOSESCU OANA**

- Extras de carte funciara nr.: **265181 Cluj- Napoca** ;
- Nr. cadastral Nr. topografic 265181
- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Terenul este partial mprejmuit;
- Suprafata totala de **475 mp** ;
- Categoria de folosinta: **faneata** ;

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.:**Conform Studiului Geotehnic :**

Studiul geo-tehnic si expertiza geo-tehnica sunt anexate prezentei documentatii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:**2.1. EVOLUTIA ZONEI :**

Conform RLU aferent P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca, caracterul actual este definit de terenuri cu destinatie agricola – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului. Caracterul propus este de zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, cover – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Avand in vedere destinatia zonei stabilita prin P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, UTR ULiu “Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban”, zona studiata poate fi valorificata prin construirea unor locuinte individuale unifamiliale cu regimul de inaltime propus, P+1E.

Fondul construit, atat ca volumetriei dar si ca functiuni prezente, este eterogen. Fondul construit este in principal ocupat de imobile de locuinte unifamiliale sau semicolective de mici dimensiuni, cu regim de inaltime P+E, P+2E.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE :

Amplasamentul este situat in sud-vestul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Manastur. Terenul studiat se afla la o distanta de aproximativ 3.6 km fata de centrul istoric al Municipiului Cluj-Napoca.

Vecinatatile sunt:

- la N - **UTR – Ve** - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoare ecologic (Paraul Popii) ;
- la V - **UTR – Ve** - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoare ecologic (Paraul Popii);
- la S – str. Stefan Cicio-Pop, proprietati private, **UTR - ULiu**;
- la E – aleea Nectarului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUL NATURAL :

Conform studiului geotehnic realizat, amplasamentul se afla in arealul Municipiului Cluj-Napoca, dispus in zona sudica a Podisului Somesan, in bazinul hidrografic al raului Somesul Mic. Paraul Popii margineste proprietatea pe limita nord-vestica. In prezent pe parcela studiată nu exista constructii, iar vegetatia de pe teren este exclusiv joasa.

Terenul este relativ plat.

2.4. CIRCULATIA :

Amplasamentul studiat are acces direct, pietonal si auto, din strada Stefan Cicio Pop, aflata pe latura sudica. De asemenea se invecineaza la est cu Aleea Nectarului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

Terenurile sunt libere de constructii.

POT_existent = 0.00%

CUT_existent = 0.00

Bilant TERITORIAL existent:

ZONIFICARE FUNCTIONALA - EXISTENTA	S (mp)	%
UTR – ULiu	862	90.74
UTR – Ve	88	9.26
TOTAL	950	100.00

2.6. ECHIPARE EDILITARA :

In prezent, pe strada Stefan Cicio Pop, exista retele edilitare de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si fibra optica. Constructiile propuse se vor racorda la retelele edilitare existente in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Proiectul a primit Avizul de Oportunitate nr. 9 din 17.01.2023 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal. Pentru obiectivul propus se va realiza consultarea si informarea publica a populatiei, prin publicarea unui anunt cu intentia de "Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificata si actualizata" in ziarul local, prin afisarea pieselor scrise si desenate ale propunerii la sediul Primariei Municipiului Cluj-Napoca si prin afisarea unui panou realizat conform H.C.L.

153/2012, la amplasament, pe str. Stefan Cicio Pop. Prin implementarea proiectului propus se doreste valorificarea terenului studiat, respectandu-se totodata caracterul zonei propus prin RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca. Proiectul propus va avea o influenta pozitiva, prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale (unifamiliale) cu regim redus de inaltime, contribuind astfel atat la imbunatatirea calitatii vietii cat si a aspectului zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat un studiu de fundamentare privind relatia zona oras, conformarea spatiala, caracteristicile tesutului urban, accesibilitatea.

Amplasamentul se situeaza in partea sud-vestica a mun. Cluj-Napoca, intr-o zona predominant rezidentiala, marginasa, a localitatii. Accesul in zona se face exclusiv din stada Campului, strada colectoare de legatura cu cartierul Manastur al orasului. Strazile care se ramifica din strada Campului sunt pietruite, cu trotuare (pe anumite portiuni) pe o singura parte a acestora: str. Stefan Cicio Pop, alea Nectarului, alea Porumbelelor.

Tesutul urban al zonei este relativ omogen, fiind reprezentat predominant de functiunea rezidentiala: locuinte individuale, familiale, semicolective mici cu un regim de inaltime care nu depaseste P+2E. Tipologia de construire este de tip izolat. Parcelarul este de tip urban, rezultat al procesului de urbanizare din ultima perioada.

Functiunea predominanta a zonei este de locuire cu cateva exceptii :

- Servicii medicale – alea Nectarului ;
- Servicii profesionale – alea Porumbelelor, nr. 5 – birou traducere;
- Spatii recreative – strada Campului nr. 263 – club ;
- Dotare religioasa – biserila Sfintii martiri Brancoveni ;
- Comert alimentar – strada Campului nr. 220.

In urma documentatiei depuse la Primaria Municipiului Cluj-Napoca, Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism a considerat oportun proiectul de "Elaborare P.U.Z. conf. legii 350/2001 modificata si actualizata" cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul reglementat este delimitat la sud de str. Stefan Cicio Pop, la est de Alea Nectarului, iar Inord de paraul Popii (U.T.R. Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic). Teitoriul studiat cuprinde zona de reglementat si vecinatatile adiacente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

2.1. *Existent*: Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, teritoriul studiat este cuprins in UTR Liu – Zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2. *Propus*: Liu* – Zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

REGIM DE INALTIME : (S)+P+1+M, (S)+P+1+(R), D+P+M si D+P+R
(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras)

INDICI URBANISTICI:

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0.9

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

Accesul la amplasament se realizeaza din strada Stefan Cicio Pop.

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor.

Echiparea edilitara va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor sin zona studiata.

5. Capacitatile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 15463 din 20.06.2022.

Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatial volumetrice, caracteristicile tesutului urban, expertiza-geotehnica pe un teritoriu relevant determinat de expert, reambulare topografica, analiza conditiilor de trafic).

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare ale publicului:

Conform regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. :

Zona studiata, conform P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca, se suprapune aproape integral peste **UTR Liu – ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

In dispunerea constructiilor propuse pe parcela studiata se va tine cont de declivitatea terenului si se va avea in vedere valorificarea cadrului natural. Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 40%** din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie).

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa, arbusti si vegetatie inalta .

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin PUZ se propune regularizarea strazii Cicio Pop in dreptul amplasamentului la un profil de 9.00 m, conform PUG Cluj-Napoca (2 benzi carosabile cu latimea de 3.00 m si trotuare cu latimea de 1.50 m pe fiecare parte a acestuia).

Pentru obinerea profilului de 9.00 m latime pentru strada Stefan Cicio Pop (in prezent de 8.81 m in dreptul amplasamentului) se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii in suprafata de 9.00 mp . Terenul va fi inregistrat in cartea funciara cu destinatia de « drum ».

Accesele pietonale si carosabile la cele doua case se vor realiza din strada Stefan Cicio-Pop. Din punct de vedere al parcajelor, fiecare locuinta individuala va avea doua locuri de parcare, amplasate in interiorul parcelei sau in cadrul volumului construit. In total, pe amplasamentul studiat, se vor amenaja patru locuri de parcare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezentul proiect se doreste reparcelarea terenului cu suprafata de 950 mp in doua loturi de locuinte unifamiliale.

Pe terenul reglementat prin PUZ-ul care face obiectul actualei documentatii se vor realiza :

- 2 loturi – Liu* - locuinte unifamiliale si familiale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu suprafata minima de 470 mp;

Funcțiunea propusa :

UTR–Liu* -Locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR–Ve -Zona verde de protectie a apelor

UTR – Liu* - LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

UTILIZARI ADMISE:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. **Servicii cu acces public**, conform *Anexei 1* la regulamentul general de urbanism, prestate in special de proprietari, **Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la regulamentul general de urbanism, prestate de proprietari/ocupanti, **Funcțiuni de turism, Instituti de educatie / invatamant** .

UTILIZARI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) vor avea front la strada ;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 16.05 m ;
- (c) suprafata va fi mai mare sau egala cu 470 mp .

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Retragerea fata de aliniament: 3.00 m. Garajele se vor retrace cu cel putin 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15 mp.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Imobilele se vor retrace cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Cladirile se vor retrace fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrace cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

CIRCULATII SI ACCESE:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Pentru loturile cu locuinte individuale (unifamiliale) se pot prevedea un singur acces auto si

un singur acces pietonal. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG, in sa nu mai putin de:

- Locuinte individuale (unifamiliale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
- minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum doua locuri de parcare.

REGIM DE INALTIME:

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter+etaj+mansarda/ nivel retras) sau (demisol+parter+etaj+mansarda/ nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

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

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

IMPREJMUIRI :

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

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

INDICI URBANISTICI:

- POT_max = 35 %

- CUT_max = 0.9

UTR- Ve ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

CARACTERUL ACTUAL :

Zona cuprinde portiuni ale culoarelor raului Somesul Mic si Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajarile hidrologice, cele de maluri, fasii sau spatii verzi, circulatii pietonale si velo, mobilier urban etc., precum si fasiile de protectie a cursurilor de apa secundare – paraielor – de pe versanti. Culoarele aferente cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unei retele de spatii verzi ce pot include trasee pietonale si deci crearea unor legaturi avantajoase in structura urbana.

CONDITIONARI PRIMARE :

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

UTILIZARI ADMISE:

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru jocaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) lucrari si amenajari hidrotehnice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE:

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Nu este cazul.

REGIM DE INALTIME:

Nu este cazul.

INDICI URBANISTICI:

- POT_max = 1.00 %

- CUT_max = 0.01

BILANT TERITORIAL propus :

UTR – Liu*

POT_max = 35.00 %

CUT_max = 0.9

UTR – Ve

POT_max = 1.00 %

CUT_max = 0.01

ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUSA	S (mp)	%
UTR – Liu*	853	89.79
UTR – Ve	88	9.26
CIRCULATII (TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STRAZII STEFAN CICIO POP ; S = 9.00 MP)	9	0.95
TOTAL	950	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice existente pe strada Stefan Cicio Pop.

Avand in vedere existenta retelelor publice cu capacitate suficienta in zona, constructia propusa se va bransa la acestea in mod direct.

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza printr-un bransament de apa dimensionat si echipat corespunzator, conform normelor in vigoare.

Canalizarea apelor uzate menajere se poate descarca in canalul public existent. Colectarea apelor pluviale se va face in rigola de colectare din curte si se va conduce spre spatiul verde.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la retea stradală.

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza printr-un bransament la retea stradală.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI :

Funcțiunea propusa, de locuire, este in acord cu RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca si nu prezinta un impact semnificativ asupra mediului, din punct de vedere al actiunii asupra solului, apei freatice si aerului. Nu sunt necesare masuri speciale de protectie asupra mediului.

Din punct de vedere al gestionarii zgomotului ambiental, proiectul propus va respecta cerintele impuse de prevederile legale. In urma implementarii proiectului, traficul, ca sursa de disconfort sonor, nu va avea un impact semnificativ asupra populatiei din zona.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 40%** din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie).

Deseurile menajere vor fi depozitate, in zone amenajate ca punct gospodaresc, in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract, de catre firme specializate, urmand a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

Diminuarea surselor de poluare :

Nu exista surse de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Perimetrul nu a suferit influente tectonice de amploare, fiind incadrat la zona stabila tectonic.

Sub aspect seismic, zona este pasiva. Intensitatea seismica ce caracterizeaza zona este cea de grad VI, scara MSK, in conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul apartinand zonei de intensitate 6, in baza SR 11.100/1-93.

In ceea ce priveste proiectarea seismica, Normativul P 100/1-2013 indica:

-Zona de calcul seismic F, caracterizata prin $a_g=0,10g$.

Perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic al raului Somes, afluent Somesul Mic, subafluent Valea Popii, mal drept. Conform Avizului emis de Administratia Nationala "Apele Romane", Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa, constructiile propuse nu se afla in zona inundabila a paraului Popii conform hartilor de hazard, ca urmare proiectul nu se supune reglementarii pe linia de gospodarie a apei. In schimb se impune respectarea regimului restrictionat de folosinta a terenurilor din zona de protectie instituita pentru albia minora a cursului de apa limitrof amplasamentului, in scopul asigurarii protectiei albiilor si malurilor conform art. 40. alin. 2 si Anexei 2 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Depozitarea controlata a deseurilor :

Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca.

Recuperarea terenurilor degradate :

Nu este cazul.

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA :

Amplasamentul nu este grevat de servitute de utilitate publica.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General. Fundamentarea Planului Urbanistic Zonal se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca. Amplasamentul studiat se afla preponderent in UTR Liu. Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca.

Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Avand in vedere caracterul zonei stabilit prin RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, dezvoltarea unei zone rezidentiale de densitate mica cu locuinte unifamiliale individuale este in acord cu functiunea si caracterul zonei, contribuind totodata la cresterea calitatii vietii si imbunatatirea aspectului zonei.

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS :

- reglementarea conditiilor de construire pe parcele ;
- reglementarea acceselor auto si pietonale ;
- posibilitatea de construire a doua locuinte unifamiliale.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni mici, cu impact social si economic pozitiv prin crearea de locuri de munca. Realizarea investitiei propuse creaza spatii noi de locuit cu toate anexele aferente si aspectul arhitectural al zonei.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUZ-ULUI :

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii;
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile ;
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI :

Prevederile documentatiei sunt benefice pentru parcela studiata.

CATEGORII DE COSTURI :

Costuri suportate de investitori :

Imobilul propus se va realiza din initiativa investitorilor si costurile vor fi suportate exclusiv de catre acestia. Investitorii vor suporta urmatoarele costuri:

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse ;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor ;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare ;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii ;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute ;
- costurile racordurilor auto la strada existenta ;
- toate costurile legate de edificarea constructiei.

Beneficiile initiatorului vor proveni din exploatarea spatiilor in functie de destinatia lor.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale :

Nu este cazul. Beneficiile financiare ale autoritatii publice locale vor proveni din cresterea taxelor aferente constructiei si terenului.

Intocmit arh. urb. Vass Csilla

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ

UTR Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

1. DISPOZITII GENERALE :

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Normele cuprinse in Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. CARACTERUL ZONEI :

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (locuinte unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12 – 20 m, adancimea de 30 – 55 m si suprafata de 302 –676 mp) si de regimul de construire izolat si cuplat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase dde la aliniament.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strada de acces, Stefan Cicio Pop, apartine domeniului public si este reglementata la o ampriza de 9.00 m. Pentru obinerea unui profil de 9.00 m latime pentru strada Stefan Cicio Pop (in prezent de 8.81 m in dreptul amplasamentului) se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii in suprafata de 9.00 mp, care va fi trecuta in cartea funciara cu destinatia de drum.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA :

UTR–Liu*: LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Utilizari admise :

Functiunea predominanta:

Locuinte individuale (unifamiliale)si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte familiale cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).

Utilizari admise cu conditionari :

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

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

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.
- este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- a) sa nu includa alimentatie publica;
- b) sa se obtina acordul vecinilor Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:
 - a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
 - b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
 - c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.

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

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

CARACTERISTICILE PARCELELOR :

Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 16.05 m ;
- suprafata minim a parcelei sa fie de 470 mp.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

Retragerea de la aliniament va fi de 3.00m ;

Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism ;

Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15 mp.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE:

Imobilele se vor retrage cu minim 3.00 m fata de limitele laterale.

Retragerea fata de limita laterala dinspre Paraul Popiii va fi de 4.50 m.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE:

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Nu este cazul.

CIRCULATII SI ACCESE :

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice si private.

Numarul de accese:

- pentru fiecare parcela se vor prevedea :1 acces auto si 1 acces pietonal.
- latimea acceselor auto va fi de maxim 3.00 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Necesarul de parcaje:

- Locuinte individuale (unifamiliale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp;
 - minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum doua locuri de parcare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA :

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :

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

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

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

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanata vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

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

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

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

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

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

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI PLANTATE:

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

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

IMPREJMUIRI :

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

UTR Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde portiuni ale culoarelor raului Somesul Mic si Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajarile hidrologice, cele de maluri, fasii sau spatii verzi, circulatii pietonale si velo, mobilier urban etc., precum si fasiile de protectie a cursurilor de apa secundare – paraielor - de pe versanti : - **Paraul Popii**

Culoarele aferente cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unei retele de spatii verzi ce pot include trasee pietonale si deci crearea unor legaturi avantajoase in structura urbana.

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

Organizarea de ansamblu a culoarelor Somesului si Canalului Morii va fi reglementata prin intermediul unor planuri directe / P.U.Z. intocmite pentru intregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecarui tronson, sectiunile / profilele de principiu ale malurilor, relatiile cu cartierele riverane, seturi de masuri, recomandari, restrictii, servituti etc si tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, in vederea amenajarii si organizarii concrete a spatiilor.

Pentru orice interventii ce vizeaza amenajarea / reorganizarea acestui tip de spatii se vor elabora in mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apa secundare – paraiele - de pe versanti si fasiile de protectie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexa, ce va urmari conservarea sau redobandirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnica, infiintarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite portiuni si organizarea spatiilor verzi, intr-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fasiei de protectie va deveni parte a domeniului public. Portiunile de teren aflate in prezent in proprietate privata afectate vor trece in proprietate publica, ca parte din cota fixa de 10% din suprafata urbanizata destinata obiectivelor de utilitate publica. Operatiunea va fi reglementata in cadrul fiecarui P.U.Z. de urbanizare.

Interventiile vor urmari, pe langa aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajarilor, a plantatiilor, ameliorarea peisajului si a mediului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in PUG - plansa 3.2. „Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta” si in RLU – Cap. 2 – Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap. 3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii.

Servituti de utilitate publica:

Pentru trama stradala pana la nivel de colectoare se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate in PUG (a se vedea plansa 3.2. „Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta”).

In cazul elaborarii P.U.Z., in cadrul acestuia se vor stabili locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru trama stradala de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Emiterea Autorizatiei de construire pentru alte lucrari decat cele de utilitate publica, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publica, este interzisa.

Prin exceptie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publica, pana la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrari care nu conduc la amplificarea volumului constructiilor cum ar fi: lucrari de intretinere curenta, modificari interioare sau schimbari de destinatie, lucrari cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme si reclame, lucrari de consolidare.

Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise In C.F. cu destinatia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publica*.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea si utilizarea spatiului public se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in Anexa 4 si a reglementarilor de mai jos.

Majoritatea spatiilor din aceasta categorie sunt parte a sistemului de spatii publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordata de o maniera integrata si se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea functionalitatii si imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale / velo si a infrastructurii specifice, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice ale orasului.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizarilor / activitatilor corespunzatoare fiecărei categorii de functiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZARI ADMISE

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) lucrari si amenajari hidrotehnice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELEI

In zonele constituite se conserva de regula structura cadastrala existenta.

In zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, in cadrul planurilor directe (masterplan) si a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafetelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca si dezvoltarea in imediata vecinatate a unora de tip Va sau Vs.

In zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, in cadrul planurilor directe (masterplan) si a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spatii publice de tip Ve a culoarelor de protectie a cursurilor de apa asa cum sunt ele evidentiate in plasa 3.2. „Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta”, ca si dezvoltarea in imediata vecinatate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. In acest scop se vor utiliza suprafete de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmeaza a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publica.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si P.U.Z, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acesteia in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo.

Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme. Interventii vizand regularizari de albi, amenajari hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retentie, organizarea spatiilor verzi, a sistemelor de alei si platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmari in mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.

In zonele de restructurare / urbanizare, fasiile de protectie vor fi organizate ca spatii verzi publice cuprinzand vegetatie joasa, medie si inalta, urmarindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna etc.

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

14. IMPREJMUIRI

Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrata a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 m.

SECTIUNEA 4. POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,01

Intocmit arh. urb. Vass Csilla