

P.U.Z.

Pentru

**P.U.Z. corectare limita UTR intre U.T.R. ULiu si U.T.R. Liu,
str. Dimitrie Onciul - latura sudica**

INITIATOR:

MARC VASILE si sofia, MARC RODICA

AMPLASAMENT:

str. Dimitrie Onciul, nr. 24, 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:

MAI 2024

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

NR. PROIECT:

324/2024

BORDEROU

1. Cerere
2. Fisa proiectului
3. Borderou piese scrise si piese desenate
4. Certificat de urbanism Nr. 1431 din 27.06.2023
5. Extras C.F.
6. Copie C.I. beneficiar
7. Aviz de oportunitate favorabil Nr. 199 din 06.11.2023
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 Politia Rutiera
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 ZONA SI IN PUG CLUJ-MAPOCA	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
A.07 STUDIU DE FUNDAMENTARE	Sc. 1:2000

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	P.U.Z. corectare limita UTR intre U.T.R. ULiu si U.T.R. Liu, str. Dimitrie Onciul - latura sudica
AMPLASAMENT:	STR. DIMITRIE ONCIUL, NR.24, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
BENEFICIAR:	MARC VASILE si sotia, MARC RODICA
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.
NR. PROIECT:	324/2024

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Amplasamentul este situat in sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci. Accesul la amplasament se realizeaza direct din strada Dimitrie Onciul (pentru imobilul cu nr. Cad. 313453) si din aleee de interes local (pentru imobilul cu nr. Cad. 324880).

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453, situate pe frontul sudic al strazii Dimitrie Onciul, delimitat de alee de interes local (nr. cad. 307478) in partea de vest si teren liber de constructii in partea de vest si sud.

Imobilul cu nr. cad. 313453 prezinta fond construit – o locuinta unifamiliala D+P+M si are acces direct din strada Dimitrie Onciul.

Imobilul cu nr. cad. 324880 este liber de constructii si are acces din alee de interes local (nr. cad. 307478) ce se desprinde din strada Dimitrie Onciul spre sud, in dreptul nr. 24.

Cladirea existenta (nr. cad. 313453-C1) pe parcela de pe strada Dimitrie Onciul nr. 24 (nr. cad. 313453) este integrata in P.U.Z. ca element existent.

Obiectul si scopul lucrarii:

Prin prezentul proiect se doreste :

- corectarea limitei UTR intre UTR Liu si UTR ULiu (in baza Art. 31 din Dispozitii generale din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 si H.C.L. nr. 578/2018) astfel incat intreaga suprafata a imobilelor cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453 sa fie incluse in U.T.R. Liu ;

- stabilirea de reglementari specifice in vederea construirii unei locuinte cu regim redus de inaltime pe parcela cu nr. cad. 324880.

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 documetatii.

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. 1431 din 27.06.2023 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 ULi** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, si partial in **UTR Li** LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Pentru acest amplasament s-a eliberat anterior Avizul de oportunitate nr. 199 din 06.11.2023.

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. 324880 Cluj-Napoca si nr. 313453 Cluj-Napoca imobilele sunt in coproprietate privata.

Servituti de utilitate publica : nu este cazul.

Alte restrictii : zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren (expertiza geotehnica pe un teritoriu determinat de expert) ;

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice 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 Liu** LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

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
313453	BARTHA MIHAI si BARTHA CRISTINA-VASILICA	500
324880	MARC VASILE si MARC RODICA	500
	TOTAL	1 000

UTR Liu

CARACTERUL ACTUAL:

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), 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 450 – 1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Subzone:

S_Et - Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter rezidential – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

CONDITIONARI PRIMARE :

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

In cazul elaborarii PUZ, se vor respecta urmatoarele conditii:

a) Teritoriul minim care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritoriala de Referinta. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrans, daca acesta se evidentiaza ca o unitate urbanistica independenta, unitara si coerenta din punct de vedere spatial si functional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele si servitutile de utilitate publica, restrictiile stabilite prin P.U.G., ca si cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte conditionari specifice teritoriului in cauza.

Reglementarile P.U.Z. si R.L.U. aprobate la data intrarii in vigoare a noului P.U.G. vor fi inlocuite cu reglementarile prezentului regulament, in conditiile stipulate in cadrul Articolului 31, Reglementarea situatiilor tranzitorii.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC:

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

Pentru lucrarile de reabilitare / modernizare a retelei de strazi se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidentiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spatiului public si al zonei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului sef.

Profilele transversale vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de stationare in lung, trotuare de minimum 1,50 m latime, trasee pentru biciclisti comune cu cele pentru vehicule, cu exceptia strazilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu exceptia strazilor colectoare.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celelalte retele edilitare.

Pentru lucrarile de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor organiza, de regula, intre altele, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si odihna. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.

UTILIZARE FUNCTIONALA :

Locuinte 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.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

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 prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu unele conditionari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanti, cu unele conditionari.

Funciuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- sa nu includa alimentatie publica;
- sa se obtina acordul vecinilor

Instituti de educatie si invatamant.

UTILIZARI INTERZISE:

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

Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR :

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente este posibila doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate in cadrul prezentei sectiuni. Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

CARACTERISTICILE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada;
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m ;
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 m;

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

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

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

REGIM DE INALTIME:

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.

INDICI URBANISTICI:

- **POT_max = 35 %**

- **CUT_max = 0.9**

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, cover – 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, cover.

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, **Functiuni 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 cover, 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, cover 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

de pasi 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 - curti constructii

BARTHA MIHAI

BARTHA CRISTINA-VASILICA

- Extras de carte funciara nr.: **313453 Cluj-Napoca**
- Nr. cadastral Nr. topografic 313453
- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Terenul este imprejmuit;
- Suprafata totala de **500 mp** ;
- Categoria de folosinta: curti constructii;

313453-C1

Nr. niveluri: 3;

S. construita la sol: 111 mp;

CASA UNIFAMILIALA, cu regimul de inaltime D+P+M, edificata intre anii 2008-2015, avand Sd=265 mp, construita pe fundatii din beton armat, zidarie din caramida, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, compusa din:

- Demisol: 1 camera, 1 circulatie + casa scarii, 1 garaj,
- Parter: 1 camera de zi, 1 loc de luat masa, 1 circulatie + casa scarii, 1 bucatarie, 1 grup sanitar, 1 terasa
- Mansarda: 1 dormitor matrimonial, 2 dormitoare, 1 circulatie + casa scarii, 1 dressing, 2 bai, 2 balcoane.

Detine certificat de performanta energetica a cladirii si nu detine lift.

AC Lot 1= 111.00 mp

ADC Lot 1= 265.00 mp

AC Lot 1 = 265.00 mp

POT_existent = 22.20 %

CUT_existent = 0.53

Regim de inaltime propus: **D+P+M**

H_max_streasina = 8.00 m

H_max_coama = 12.00 m

Nr. locuri de parcare: **2 locuri de parcare**

Destinatia: **locuinta unifamiliala**

Lot 2 - arabil

MARC VASILE

MARC RODICA

- Extras de carte funciara nr.: **324880 Cluj- Napoca** ;
- Nr. cadastral Nr. topografic 324880

- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile ;
- Suprafata totala de **500 mp** ;
- Categoria de folosinta: arabil ;

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, covor – 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+M, P+E.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE :

Amplasamentul este situat in sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci. Accesul la amplasament se realizeaza direct din strada Dimitrie Onciul (pentru imobilul cu nr. Cad. 313453) si din aleee de interes local (pentru imobilul cu nr. Cad. 324880).

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453, situate pe frontul sudic al strazii Dimitrie Onciul, delimitat de alee de interes local (nr. cad. 307478) in partea de vest si teren liber de constructii in partea de vest si sud.

Imobilul cu nr. cad. 313453 prezinta fond construit – o locuinta unifamiliala D+P+M si are acces direct din strada Dimitrie Onciul.

Imobilul cu nr. cad. 324880 este lber de constructii si are acces din alee de interes local (nr. cad. 307478) ce se desprinde din strada Dimitrie Onciul spre sud, in dreptul nr. 24.

Cladirea existenta (nr. cad. 313453-C1) pe parcela de pe strada Dimitrie Onciul nr. 24 (nr. cad. 313453) este integrata in P.U.Z. ca element existent.

Fondul construit este in principal ocupat de imobile de locuinte unifamiliale sau semicolective de mici dimensiuni, cu regim de inaltime D+P+M, D+P+E, P+E:

- la N - str. Dimitrie Onciul, proprietati private, **UTR - Liu**;
- la V – alee de interes local, proprietati private, **UTR - ULiu**;
- la S – teren liber de constructii, proprietati private, **UTR - ULiu**;
- la E – teren liber de constructii, proprietati private, **UTR - ULiu**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :

Amplasamentul este relativ plat si cvasiorizontal.

Un teren este ocupat deja de o locuinta unifamiliala , iar celalalt este momentan acoperit de vegetatie joasa.

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri inierbate, unele libere de constructii altele deja edificate.

2.4. CIRCULATIA :

Accesul auto la amplasament se realizeaza direct din strada Dimitrie Onciul (pentru imobilul cu nr. cad 313453) si din alee de interes local (pentru imobilul cu nr. cad. 324880).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

Conform PUG Cluj- Napoca amplasamentul se situeaza in 2 UTR-uri:

- Partial in UTR-ULiu - Zona de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- Partial in UTR-Liu - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Lot 1 - UTR- Liu S_parcela = 500.00 mp

AC Lot 1= 111.00 mp

ADC Lot 1= 265.00 mp

AC Lot 1 = 265.00 mp

POT_existent = 22.20 %

CUT_existent = 0.53

Regim de inaltime propus: **D+P+M**

H_max_streasina = 8.00 m

H_max_coama = 12.00 m

Nr. locuri de parcare: **2 locuri de parcare**

Destinatia: **locuinta unifamiliala**

Lot 2 - UTR- Liu S_parcela = 500.00 mp

AC Lot 2 = 0.00 mp

ADC Lot 2 = 0.00 mp

AC Lot 2 = 0.00 mp

POT_existent = 0.00 %

CUT_existent = 0.00

Regim de inaltime propus: -

H_max_streasina = 8.00 m

H_max_coama = 12.00 m

Nr. locuri de parcare: -

Destinatia: -

Bilant teritorial existent:

ZONIFICARE FUNCTIONALA - EXISTENTA	S (mp)	%
UTR – Liu	360	36.00
UTR – ULiu	640	64.00
TOTAL	1 000	100.00

2.6. ECHIPARE EDILITARA :

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Pe amplasament nu s-au realizat in prealabil studii de impact asupra mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Proiectul a primit Avizul de Oportunitate nr. 199 din 06.11.2023 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. Dimitriei Onciul. 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.

Pana in anul 1990, fosta "Colonia Borhanci" s-a situat in extravilanul municipiului Cluj-Napoca, avand acces prin drumul judetean spre Gheorgheni, intesata cu alte drumuri de exploatare, cu precadere agricole, nemodernizate. Starea si existenta mostenita din perioada inter si postbelica se rezuma la un numar limitat de gospodarii si dotari social-culturale/scoala, biserica/ precum si comerciale. Teritorial, a existat o legatura agricola cu Colonia Sopor spre nord-est, prin amenajarile pomicole intensive, fara tentative de construire pana in perioada 1992-2000 cand s-a initiat proiectul Casarom, zona fiind deja introdusa in intravilanul nou al municipiului prin PUG 1999. Chiar daca, ulterior s-a renuntat la proiectul Casarom, zona este destinata urbanizarii, ultima varianta vizand realizarea unui parc de agrement si un centru educational. Dupa acest

moment, Calea Borhanciului a devenit un magnet pentru a umple terenurile agricole cu microansambluri, cu precadere locuinte in acel sistem urbanistic nefast de parcele insiruite de-a lungul unui drum de servitute, de regula subdimensionat. Lipsa coordonarii proprietatilor, astfel incat sa existe o sistematizare corecta a parcelelor, a dat, si da in continuare, nastere la multe nereusite de sistematizare spatiala si de confort urban-edilidar.

Accesul principal care leaga amplasamentul de zona centrala a municipiului Cluj-Napoca este Str. Borhanciului, in prezent, cu o capacitate de circulatie limitata, si care este propusa, prin PUG Municipiul Cluj-Napoca, pentru modernizare. Accesibilitatea zonei este mult imbunatatita de intrarea/iesirea spre oras din drumul de ocolire Valcele - Apahida, care poate fi accesat la o distanta de 1-2 km spre sud, de unde spre N-E, prin nodul Dezmir/aeroport se directioneaza spre oras sau Apahida. In acelasi timp, de la acelasi nod de circulatie, spre vest, se poate ajunge la DN1- E60 Cluj-Napoca, spre Turda nod Valcele, de unde directiile Turda si A3 sau Gilau si bineinteles Cluj-Napoca, pot asigura o miscare de transport diversificat.

In momentul de fata, zona are un caracter tranzitoriu aflandu-se in curs de urbanizare. Dezvoltarile urbanistice finalizate si in curs de realizare sunt ansambluri de locuinte familiale, cu regim de inaltime redus, desfasurate in cartierul Borhanciului, iar in continuarea acestora, departandu-se de arterele de circulatie, se afla terenuri libere de constructii situate in intravilanul municipiului. In contextul acestei evolutii urbanistice, infrastructura prezinta conditii bune de acces, strada Borhanciului fiind asfaltata. Traficul auto este specific zonelor cu locuinte individuale. Strada Borhanciului, pe care se accede dinspre cartierul Zorilor, este o strada de categoria a III-a cu trafic in dublu sens, asfaltata si cu ampriza de 9-10 m. Din punct de vedere edilidar, in zona studiata exista retele de apa, canalizare, gaze naturale si electricitate.

In urma analizei urbanistice, arhitecturale si socio-economice, precum si prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltarii urbane continuand specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de inaltime redus. Locuintele propuse se vor realiza in regim deschis, vor respecta una din configurantiile regimului de inaltime: (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), acestea vor fi amplasate la distanta unele de celalalte si vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile propuse, vor beneficia si de spatii verzi amenajate in cadrul parcelelor propuse, vor avea o arhitectura moderna cu acopersuri de tip terasa sau sarpanta. Reteaua stradala prezenta asigura preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltarii actuale, putand prelua limitat dezvoltari ulterioare. Pentru dezvoltari ample in continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, prevazute si in P.U.G. Din punct de vedere a echiparii edilitare se vor extinde retelele existente in corelare cu dezvoltarile in perspectiva.

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuire cu câteva excepții :

- Servicii medicale ;
- Servicii profesionale;
- Spatii religioase – Biserica Sfântul Ioan Botezătorul, Biserica Crestina Penticostala nr. 8 ;
- Comerț alimentar.

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 de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453, situate pe frontul sudic al strazii Dimitrie Onciul, delimitat de alee de interes local (nr. cad. 307478) in partea de vest si teren liber de constructii in partea de vest si sud.

Imobilul cu nr. cad. 313453 prezinta fond construit – o locuinta unifamiliala D+P+M si are acces direct din strada Dimitrie Onciul.

Imobilul cu nr. cad. 324880 este liber de constructii si are acces din alee de interes local (nr. cad. 307478) ce se desprinde din strada Dimitrie Onciul spre sud, in dreptul nr. 24.

Cladirea existenta (nr. cad. 313453-C1) pe parcela de pe strada Dimitrie Onciul nr. 24 (nr. cad. 313453) este integrata in P.U.Z. ca element existent.

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

2.2. *Propus:*

- corectarea limitei UTR intre UTR Liu si UTR Uliu (in baza Art. 31 din Dispozitii generale din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 si H.C.L. nr. 578/2018) astfel incat intreaga suprafata a imobilelor cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453 sa fie incluse in U.T.R. Liu ;

- stabilirea de reglementari specifice in vederea construirii unei locuinte cu regim redus de inaltime pe parcela cu nr. cad. 324880.

3. Indicatorii 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 auto la amplasament se realizeaza direct din strada Dimitrie Onciul (pentru imobilul cu nr. cad. 313453) si din alee de interes local (pentru imobilul cu nr. cad. 324880).

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor.

Realizarea si echiparea edilitara a aleii de interes local cade in sarcina proprietarilor parcelei cu acces direct din aceasta, conform avizelor furnizorilor de utilitati.

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. 1431 din 27.06.2023.

Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatiale 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 afla **partial in UTR-ULiu si partial in UTR-Liu.**

UTR – ULiu : Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR – Liu : 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.

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilului propus spre zona verde a incintei situate in partea sudica.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Parcela studiata nu este grevata de servitute de utilitate publica.

Accesul auto la amplasament se realizeaza direct din strada Dimitrie Onciul (pentru imobilul cu nr. cad. 313453) si din alei de interes local (pentru imobilul cu nr. cad. 324880).

Realizarea si echiparea edilitara a aleii de ineteres local cade in sarcina proprietarilor parcelei cu acces direct din aceasta, conform avizelor furnizorilor de utilitati.

Pentru fiecare parcela se va prevedea 1 acces carosabil cu latimea maxima de 3.00 m si 1 acces pietonal.

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 :

- corectarea limitei UTR intre UTR Liu si UTR ULiu (in baza Art. 31 din Dispozitii generale din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 si H.C.L. nr. 578/2018) astfel incat intreaga suprafata a imobilelor cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453 sa fie incluse in U.T.R. Liu ;

- stabilirea de reglementari specifice in vederea construirii unei locuinte cu regim redus de inaltime pe parcela cu nr. cad. 324880.

Funcțiunea propusa :

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.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

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 prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu unele conditionari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanti, cu unele conditionari.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- sa nu includa alimentatie publica;
- sa se obtina acordul vecinilor

Institutiile de educatie si invatamant.

UTILIZARI INTERZISE:

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

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR :

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente este posibila doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate in cadrul prezentei sectiuni. Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada;
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m ;
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 m.

Se mentine parcelarul existent.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Retragerea fata de aliniament: 3.00 m. Garajele se vor retrage 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 retrage 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 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.

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, insa 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 nertras, 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 interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

IMPREJMUIRI :

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 transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea 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 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

INDICI URBANISTICI:

- POT_max = 35 %

- CUT_max = 0.9

BILANT TERITORIAL propus :

ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUSA	S (mp)	%
UTR –Liu	1 000	100.00
TOTAL	1 000	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente pe strada Dimitrie Onciul.

Având în vedere existența rețelelor publice cu capacitate suficientă în zonă, construcția propusă se va bransa la acestea în mod direct.

Alimentarea cu apă potabilă se realizează printr-un bransament de apă dimensionat și echipat corespunzător, conform normelor în vigoare.

Canalizarea apelor uzate menajere se poate descarca în canalul public existent. Colectarea apelor pluviale se va face în rigola de colectare din curte și se va conduce spre spațiul verde. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransament la rețeaua stradală.

Alimentarea cu gaze naturale se realizează printr-un bransament la rețeaua stradală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Deșeurile menajere se vor colecta diferențiat pe 4 fracții și se vor ridica de către o firmă specializată.

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 freatică 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 re folosibile.

Funcțiunile propuse, atat prin regulamentul P.U.G., cat si dezvoltate prin P.U.Z., nu prezinta un impact asupra mediului din punct de vedere a actiunii asupra solului, apei freatică, aerului si fonic, ne fiind nevoie de masuri speciale de protectie a mediului. Colectarea deseurilor se va face in incinta pe platforma special amenajata, iar evacuarea acestora urmand sa se faca prin contract cu firme specializate.

Diminuarea surselor de poluare :

Nu exista surse de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Perimetrul este amplasat intr-o zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren. Expertiza geotehnica realizata indica modalitatile si masurile necesare realizarii obiectivului propus.

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.

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 PROPUȘ :

- corectarea limite U.T.R. ;
- reglementarea conditiilor de construire pe parcela libera de constructii ;
- reglementarea acceselor auto si pietonale pe parcela libera de constructii ;
- posibilitatea de construire a unei 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;
- 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



CSC Construction SRL

Cluj-Napoca, Universitatii 3/27

tel. 0726 381813

22086941, J12/3085/2007

contact@csc-construction.ro

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Dispozitii generale :

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator preliminar in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in viitor in zona studiata.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenurilor.

De asemenea se precizeaza prioritatile la nivelul organizarii arhitectural-urbanistice si a rezolvarii circulatiei.

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in U.T.R. Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Zona reglementata in P.U.Z. este amplasata in municipiul Cluj-Napoca, cartierul Borhanci pe strada Dimitrie Onciul nr. 24 si cuprinde imobilele cu nr. cad. 324880 si nr. cad. 313453, situate pe frontul sudic al strazii Dimitrie Onciul

Amplasamentul studiat este incadrat conform PUG in U.T.R. ULiu (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE IN P.U.G.) si in U.T.R. Liu.

Imobilul cu nr. cad. 313453 prezinta fond construit – o locuinta unifamiliala D+P+M si are acces direct din strada Dimitrie Onciul.

Imobilul cu nr. cad. 324880 este liber de constructii si are acces din alee de interes local (nr. cad. 307478) ce se desprinde din strada Dimitrie Onciul spre sud, in dreptul nr. 24.

Cladirea existenta (nr. cad. 313453-C1) pe parcela de pe strada Dimitrie Onciul nr. 24 (nr. cad. 313453) este integrata in P.U.Z. ca element existent.

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 (predominant locuinte unifamiliale), 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 450 – 1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Subzone: Nu sunt

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

In zona studziata nu sunt servituti de utilitate publica.

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 semicolective cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite) in regim izolat, cuplat, insiruit, cover si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale sau semicolective in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp.

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:

- a) sa aiba front la strada;
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m ;
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 m.

Nu se efectueaza parcelari in cadrul P.U.Z.-ului.

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 parcarea 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 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.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE:

Cladirile 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 loturile cu locuinte individuale (unifamiliale) se pot prevedea :1 acces auto si 1 acces pietonal.
- latimea acceselor auto va fi de minim 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 sarpanta 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).

Intocmit arh. urb. Vass Csilla