



Avizul Arhitectului Șef

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PARCELARE REZIDENȚIALĂ, STRADA SILVANIEI



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Şef proiect

Arh. Urb. Iulia Obaj



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. CERERE
2. LISTĂ DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2641 DIN 10.11.2023
8. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 22 DIN 29.01.2024
9. EXTRASE CF, EXTRASE DE PLAN CADASTRAL ȘI PLANURI DE ANSAMBLU NR. 318032, 318033, 302486, 302487
10. ACTE DE IDENTITATE PROPRIETARI
11. ACTE DE PROPRIETATE NR. 279 DIN 23.06.2020, NR. 1297 DIN 20.08.2019, NR. 3234 DIN 06.06.2013, NR. 89 DIN 09.01.2015
12. PLAN TOPOGRAFIC CU INVENTAR DE COORDONATE ȘI PROCES VERBAL PENTRU PUZ

PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORAȘ PLAN DE ANSAMBLU	SC. -	U01
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	SC. -	U02
3. ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ, CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN	SC. 1:5000	U03.1
4. ANALIZA CONDIȚIILOR DE CIRCULAȚIE	SC. 1:5000	U03.2
5. RELAȚIA ZONĂ-ORAȘ, CONFORMĂRI SPAȚIAL-VOLUMETRICE	SC. 1:5000	U03.3
6. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1:1000	U04
7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:1000	U05
8. REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1:1000	U06
9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:1000	U07
10. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1:500	U08

Întocmit,

Arh. urb. Iulia Obaj



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

FAZA DE PROIECTARE	AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
AMPLASAMENT	STRADA SILVANIEI, F.NR., CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PARCELARE REZIDENȚIALĂ, STRADA SILVANIEI
BENEFICIARI	TUDOR BOGDAN MĂNICĂ, IOANA FLORINA MĂNICĂ, MIHAI PAUL MĂNICĂ, RAD MARIUS, RAD IACOB, RAD ELENA
PROIECTANT	IULIA PĂTRU BIROU DE ARHITECTURĂ, strada Negoiu nr. 1, 400676 Cluj-Napoca
NUMĂR PROIECT	005-2022
DATA	MAI 2024

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație în faza de Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. avizul arhitectului șef, cuprinde prevederile premergătoare și reglementările urbanistice necesare elaborării documentațiilor legale în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru un ansamblu de locuințe individuale de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

Terenurile care au generat P.U.Z. se află situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, pe strada Silvaniei, f.nr. și au o suprafață totală de 9111 mp conform măsurătorilor și 10339 mp din acte. Acestea se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, dreptul de proprietate asupra parcelelor îl dețin beneficiarii după cum urmează:

- Terenul cu nr. cad. 318032 este deținut de Tudor Bogdan Mănică și soția Ioana Florina Mănică în cotă parte de $\frac{1}{2}$ și Mihai Paul Mănică în cotă parte de $\frac{1}{2}$, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 279 din 23.06.2020;
- Terenul cu nr. cad. 318033 este deținut de Tudor Bogdan Mănică și soția Ioana Florina Mănică în cotă parte de $\frac{1}{2}$ și Mihai Paul Mănică în cotă parte de $\frac{1}{2}$, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1297 din 20.08.2019;
- Terenul cu nr. cad. 302486 este deținut de Rad Marius, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3234 din 06.06.2013, a actului de dezmembrare și a actului de partaj voluntar nr. 89 din 09.01.2015;
- Terenul cu nr. cad. 302487 este deținut de Rad Iacob și soția Rad Elena, conform Contractului



de vânzare-cumpărare nr. 3234 din 06.06.2013, a actului de dezmembrare și a actului de partaj voluntar nr. 89 din 09.01.2015.

Terenurile nu sunt incluse în listele monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zona de protecție a acestora. Terenurile cu numerele cadastrale 318032 și 318033 sunt libere de construcții. Pe terenurile cu numerele cadastrale 302486 și 302487 sunt amplasate construcții provizorii.

Parcellele care au generat PUZ se află cuprinse atât în UTR A, cât și în UTR ULi/c.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Reglementarea parcelelor cu nr. cadastrale 302486, 302487, 318032, 318033 și strada Silvaniei până la intersecția cu bulevardul Muncii, conform avizului de oportunitate nr. 22 din 29.01.2024;
2. Studiarea zonei reglementate și vecinătățile adiacente, inclusiv treimea estică a UTR ULi/c;
3. Reglementarea parcelelor încadrate în UTR ULi/c și ULi/c/PUZ, în unitatea teritorială de referință UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime și UTR SVa – subzonă verde, scuar, grădină, parc;
4. Menținerea reglementărilor pentru suprafața de teren încadrată în UTR A;
5. Determinarea modului de utilizare a terenului și stabilirea indicatorilor urbanistici în zona studiată prin P.U.Z.;
6. Reparcelarea proprietăților;
7. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți;
8. Păstrarea traseului existent al străzii Silvaniei și extinderea acesteia la un profil de 16 metri;
9. Asigurarea infrastructurii edilitare;
10. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea loturilor studiate în acord cu strategia de dezvoltare și prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și prevederile avizului de oportunitate nr. 22 din 29.01.2024.

Prin prezentul proiect se propune continuarea demersului de elaborarea a Planului Urbanistic Zonal pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 3492 din 18.09.2020, Avizul de Oportunitate nr. 180 din 15.11.2021, avizul de principiu al serviciului siguranța circulației nr. 708414 din 16.08.2023 și toate avizele specificate în certificatul de urbanism. De asemenea, proiectul actual include toate observațiile și sugestiile autorităților avizatoare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,



- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordin M.L.P.A.T. nr 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Avizul de oportunitate nr. 22 din 29.01.2024.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale Municipiului Cluj-Napoca, aprobate cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și HCL 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG. Terenul este încadrat conform PUG și RLU preponderent în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T.= 35% și C.U.T.= 0,9; și parțial UTR A – Zona terenurilor agricole aflate în intravilan – pășuni, fânațe, teren arabil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul Iris s-a dezvoltat în perioada comunistă în strânsă legătură cu cea mai importantă zonă industrială a orașului. Dintre cele mai cunoscute fabrici amintim Fabrica de porțelan Iris, de unde provine numele cartierului, Fabrica de medicamente Terapia și Combinatul de Utilaj Greu (C.U.G.), pe lângă acestea s-au dezvoltat zone de locuințe colective, dar și locuințe individuale. În partea de nord a bulevardului Muncii au predominat culturile agricole de pomi fructiferi, cea mai cunoscută fiind Ferma Steluța, una dintre cele mai vechi ferme pomicole din România.

După ce Combinatul de Utilaj Greu și Fabrica de porțelan Iris și-au încetat activitatea de producție, zona a stagnat o perioadă de timp. Ferma Steluța și-a continuat activitatea, dar pe un teren mult diminuat, de asemenea și Fabrica de medicamente Terapia și-a continuat activitatea, după ce a fost vândută către concerne internaționale. În urmă cu 15 ani, odată cu înființarea parcului industrial Teratom II, zona a devenit atractivă pentru dezvoltarea de locuințe.

În prezent, există câteva proiecte de revitalizare a cartierului: un proiect pentru regenerarea fostei platforme C.U.G. și transformarea acesteia într-un centru expozițional, cu deschiderea unei străzi de legătură între zona de nord și pasajul rutier peste calea ferată dinspre Someșeni, inaugurarea parcului

„Pădurea Clujenilor” aflat în apropierea zonei rezidențiale strada Voroneț și revitalizarea centrului cartierului, proiect aflat în faza de licitație.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile cu o suprafață însumată de 9111 mp sunt amplasate în Cluj-Napoca, pe strada Silvaniei f.nr., jud. Cluj. Amplasamentul se învecinează la sud cu strada Silvaniei necadastrată, la nord cu un drum de pământ necadastrat, iar la est și vest cu proprietăți private necadastrate, majoritatea lor fiind edificate. O parte dintre aceste proprietăți sunt păstrate ca rezerve de teren și au proprietari neidentificați. Terenul este în pantă cu declivitate pe direcția nord-sud.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită conexiunii cu zona de est a orașului prin Bulevardul Muncii, situat la 300 metri sud față de amplasamentul studiat prin P.U.Z. și prin arterele principale din zonă cu care acest bulevard se continuă pe direcția vest spre centru orașului – strada Oașului și strada Fabricii. De asemenea terenul studiat este bine conectat cu întreg orașul prin rețeaua de transport public urban. Pe o raza de 400 de metri (5 minute de mers pe jos) față de amplasamentul studiat se află stații de tramvaie (nr. 100, 102 și 102L), trolee (nr. 10, 14 și 23) și autobuze (nr. 26, 26L, 48, 48L, 50 și 50L) care conectează zona atât cu centrul orașului cât și cu principalele cartiere: Mărăști, Gheorgheni, Între Lacuri, Grigorescu, Zorilor și Mănăștur.

Caracterul predominant al zonei situate la nord de Bulevardul Muncii este de zonă rezidențială în dezvoltare cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime amplasate în ansambluri preponderent rezidențiale și locuințe colective medii (cu P+4 nivele), situate adiacent Bulevardului Muncii. În sudul acestui bulevard se află principala zonă industrială a orașului, pentru care este prevăzută în timp o diversificare funcțională, predominând activitățile economice și funcțiunile mixte de instituții și servicii.

În sudul terenului se află sediile a trei facultăți din cadrul Universității Tehnice Cluj-Napoca (Facultatea de Ingineria Materialelor și a Mediului, Facultatea de Construcții de Mașini și Facultatea de Autovehicule Rutiere, Mecatronică și Mecanică), Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, iar în zona industrială sediile mai multor companii din domeniul producției și comercializării materialelor de construcții, furnizori de echipamente industriale și sedii ale unor companii din domeniul telecomunicațiilor.

Toate aceste funcțiuni publice și de interes public existente în zonă se află la maximum 700 de metri față de terenul studiat. Din acest motiv, pe terenul studiat nu s-a instituit o subzonă S_{Is} – subzona instituțiilor și serviciilor publice și de interes public.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cartierul Iris este situat pe malul stâng al râului Someș, cea mai mare parte a acestuia se întinde pe un teren relativ plat între râul Someș și bulevardul Muncii. Arealul studiat se află pe strada Silvaniei, la nord de bulevardul Muncii, într-o zonă deluroasă, franjurată de văi torențiale, cu risc geomorfologic mare/foarte mare de alunecări de teren. Perimetrul cercetat se găsește într-o zonă de pantă medie, iar în partea de mijloc a zonei studiate există urme de alunecări vechi de teren. Depozitele geologice sunt reprezentate prin argile, argile nisipoase, argile marnoase, prafuri, gresii, tufuri, iar rocile de bază reprezentate prin depozite de terasă: nisipuri și pietrișuri.



Pânza freatică nu a fost interceptată în foraj, dar sunt posibile infiltrații de apă la orice nivel al solului în perioadele cu precipitații abundente. Adâncimea de îngheț este de 80-90 cm.

Terenurile studiate se încadrează în zona seismică F cu valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare $a(g)=0,10g$ și valoarea de colț $T_c=0,7$ secunde.

Terenul este încadrat în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația principală în zonă se desfășoară pe bulevardul Muncii, din care are acces strada Silvaniei.

Zona care face obiectul prezentului memoriu este adiacentă străzii Silvaniei, din care se face accesul pe teren.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este încadrat preponderent în UTR ULi/c și ULi/c/PUZ – locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici și parțial în UTR A – zona terenurilor și a unităților agricole situate în intravilan, pășuni, fânațe, teren arabil. Adiacent bulevardului Muncii și în prima parte a străzii Silvaniei, se observă o densitate mare a construcțiilor, majoritatea cu funcțiunea de locuințe și servicii, cu regim de înălțime cuprins între P+4E adiacent bulevardului Muncii și P+1E, P+2E pe strada Silvaniei.

Dintre terenurile care au generat P.U.Z., cele cu numerele cadastrale 318032 și 318033 sunt libere de construcții. Pe terenurile cu numerele cadastrale 302486 și 302487 sunt amplasate construcții provizorii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte amplasamentul studiat este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan și telecomunicații cu fibră optică, conform avizelor de amplasament obținute pentru zona studiată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile situate la nord de bulevardul Muncii au fost terenuri agricole, în cea mai mare parte livezi. Treptat, în această zonă s-au construit locuințe individuale, alături de zonele de activități economice, servicii și locuințe colective situate adiacent bulevardului Muncii. Zona studiată prin actualul P.U.Z. va extinde zona de locuințe individuale existente, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Conform extraselor de carte funciară, terenurile sunt în intravilan și au folosința actuală de fânață, urmând ca după aprobarea PUZ și obținerea Autorizației de Construire o parte din suprafață să treacă în categoria Curți Construcții.

Imobilele nu sunt înscrise pe lisa monumentelor istorice, ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de perturbare a mediului înconjurător.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu de locuințe individuale care se încadrează în parametrii reglementați prin prezentul PUZ în UTR Licd – zona de locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona situată la nord de Bulevardul Muncii se caracterizează print-o pondere mare de terenuri verzi cu caracter agricol rămase în urma fostelor exploatare: livezi, vii, pășuni și fânețe. În urma extinderilor succesive ale intravilanului, aceste zone au fost studiate prin PUZ-uri de parcelare cu funcțiunea predominantă de locuințe individuale. Au fost propuse noi străzi, iar prin PUG s-a stabilit o ierarhie de străzi colectoare propuse spre lărgire, care vor deservi zona. Acestea sunt: strada Johann Sebastian Bach la nord, strada Silvaniei la sud, străzile Voineasa și Giuseppe Verdi la vest și strada Voroneț la est. Treptat, această zonă se va dezvolta ca zonă rezidențială de mică densitate, cu accent pe punerea în valoare a cadrului natural, care se adresează populației cu venituri medii spre ridicate.

Conform Avizului de oportunitate nr. 22 din 29.01.2024, teritoriul reglementat cuprinde parcelele cu numerele cadastrale 302486, 302487, 318032, 318033 și strada Silvaniei de la intersecția cu Bulevardul Muncii până la parcelele amintite, iar zona studiată cuprinde zona de reglementare și vecinătățile adiacente, inclusiv treimea estică a UTR ULi/c, având ca limită vestică o stradă propusă print-un PUZ anterior care a produs efecte în teren. Majoritatea parcelelor cuprinse în zona de studiu sunt edificate, printre acestea se află și terenurile limitrofe parcelelor care au generat PUZ.

În acest sens, pentru terenurile studiate, cuprinse în etapa 1 de reglementare, respectiv 5044 mp, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale de mică densitate, cu regim de înălțime D+P+E (demisol, parter și etaj). Propunerea se încadrează în parametrii propuși prin PUZ în UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

Zona de reglementare în suprafață totală de 13225 metri pătrați cuprinde parcelele cu numerele cadastrale 302486, 302487, 318032 și 318033 în suprafață însumată de 9111 metri pătrați și strada Silvaniei de la intersecția cu Bulevardul Muncii până în dreptul parcelelor, în suprafață de 4115 metri pătrați. Pe suprafața de teren cuprinsă în UTR ULi/c și ULi/c/PUZ, respectiv 5044 mp, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime, respectiv D+P+E (demisol, parter și un etaj) și înălțimea maximă de 12 metri. Propunerea se încadrează în parametrii propuși prin PUZ în UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

Această dezvoltare a zonei va avea ca efect o ușoară creștere a traficului și a numărului de automobile. Proiectul prevede dezvoltarea tramei stradale existente, respectiv strada Silvaniei adiacentă limitei sudice a terenurilor studiate. Strada Silvaniei se extinde la un profil de 16 metri, prevăzut în P.U.G., având câte o bandă de 3 metri pe sens de circulație.

Parcarea mașinilor se va asigura pe parcelele individuale.



Rețelele de utilități se vor capacita la funcțiunea propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculului aferente.

Se propun suprafețe verzi tip grădină/ parc, amplasate în partea vestică a zonei de reglementare. Acestea vor fi încadrate în UTR SVa – subzonă verde, scuar, grădină, parc, cu acces din strada Silvaniei.

Volumetria propusă și întreaga soluție de amenajare a ansamblului, se adaptează cadrului natural existent. Sunt propuse trei parcele cu suprafețe cuprinse între 1014 mp și 1621 mp, cu câte o locuință individuală posibil de edificat pe fiecare dintre acestea.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate și planurile de dezvoltare ale zonei, pentru terenurile care au generat PUZ se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe individuale de densitate mică, cu regim redus de înălțime, amenajare spații verzi exterioare, amenajarea unui spațiu verde de tip grădină/ parc, extinderea profilului străzii Silvaniei, în acord cu viitoarea dezvoltare zonală ce tinde spre urbanizare. Funcțiunea rezidențială de mică densitate aleasă pentru dezvoltarea acestei zone va avea ca scop creșterea standardului de viață.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Parcelele care au generat PUZ sunt încadrate în prezent prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) și Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale municipiului Cluj-Napoca, aprobate cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și HCL 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, în intravilanul municipiului, în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T.= 35% și C.U.T.= 0,9 și parțial în UTR A – Zona terenurilor agricole aflate în intravilan – pășuni, fânațe, teren arabil.

Prezenta documentație prevede reglementarea terenurilor care au generat P.U.Z. cu numerele cadastrale 302486, 302487, 318032, 318033 în UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru terenurile care au generat PUZ se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime. Cu valorificarea terenului natural păstrat în interiorul amplasamentului și amenajat peisajer.

Se propune de asemenea reglementarea a 466 metri pătrați de teren în UTR SVa – subzonă verde, scuar, grădină, parc, cu acces din strada Silvaniei, în partea de vest a ansamblului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu funcțiunea propusă de locuințe unifamiliale individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime. Se vor asigura 2 de locuri de parcare în interiorul fiecărei proprietăți.

Dimensiunea accesului auto pe fiecare parcelă în parte va fi de maxim 3 metri lățime.



Accesul pe parcele se face din strada Silvaniei. Aceasta este propusă prin P.U.G. și prin prezentul P.U.Z. să devină o arteră de circulație de deservire locală pentru zona de locuințe individuale, stradă rezidențială colectoare, profil tip III.E cu lățimea totală de 16,0 metri. Extinderea străzii Silvaniei la profilul de 16,0 metri se va face din axul existent, de o parte și de alta a acestuia.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat documentația vor fi reglementat parțial în UTR Licd și UTR SVa, respectiv 5044 mp, restul terenului rămâne în UTR A. Se dorește amplasarea pe parcelele din UTR Licd a trei locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime.

Va rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL raportat la parcelele din zona de reglementare propusă prin Avizul de oportunitate nr. 22/29.01.2024, prezentat comparativ cu situația existentă:

	UTILIZAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Teren situat în UTR ULi/c cf. P.U.G.	3441	26 %	-	-
2	Teren situat în UTR ULi/c/PUZ cf. P.U.G.	1603	12 %	-	-
3	Teren situat în UTR A cf. PUG	4066	31 %	-	-
4	Teren cu destinația drum, strada Silvaniei	4115	31 %	-	-
5	Teren păstrat ca atare în UTR A cf. PUZ	-	-	4066	31 %
6	Teren situat în UTR Licd cf. P.U.Z.	-	-	4256	32 %
7	Teren situat în UTR SVa cf. P.U.Z.	-	-	466	3.5 %
8	Teren cu destinația drum, strada Silvaniei	-	-	4115	31 %
9	Teren rezervat pentru extinderea străzii Silvaniei cf. PUZ	-	-	322	2.5 %
	TOTAL	13225	100 %	13225	100 %

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

10	POT maxim admis pentru UTR Licd	35 %
11	CUT maxim admis pentru UTR Licd	0,9
12	POT maxim admis pentru UTR SVa	5%
13	CUT maxim admis pentru UTR SVa	0,1

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcelele reglementate prin P.U.Z. sunt amplasată într-o zonă echipată edilitar. Se va prevedea conectarea la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă și telecomunicații. Rețelele de utilități se vor capacita la funcțiunea propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculelor aferente.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea prevăzută prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului.



Construcțiile vor fi dotate cu soluții de încălzire proprii. Soluțiile de încălzire a apei menajere și a spațiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul înconjurător fiind conformate legislației în vigoare.

Prin lucrările propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat perturbarea vecinătăților.

Dată fiind topografia actuală a terenului, soluțiile de sistematizare verticală în vederea realizării unor obiective viitoare pe terenurile studiate conform utilizării funcționale propuse prin prezenta documentație, vor avea în vedere prevederile expertizei geotehnice.

Apele uzate menajere se vor colecta independent pentru fiecare parcelă și se vor racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, conform avizelor obținute pentru prezenta documentație.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate în pubele din PP - tip Euro, în spații special amenajate în incinta fiecărei parcele, conform normelor în vigoare.

Echiparea edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor, conform avizelor de utilități.

Terenul natural păstrat în interiorul amplasamentului va fi amenajat peisajer.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile care au generat PUZ se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe strada Silvaniei. Acestea au numerele cadastrale 302486, 302487, 318032 și 318033 cu suprafața totală de 9111 mp. Aceste terenuri se află în proprietatea beneficiarilor, așa cum au fost descrise la punctul 1.2 din prezentul memoriu.

Obiectivul de utilitate publică care interferează cu parcelele existente este strada Silvaniei, care va fi extinsă la un profil de 16,0 metri, din axul existent al străzii. Pentru aceasta, beneficiarii vor rezerva terenul aferent extinderii, conform planșelor din prezentul P.U.Z.

Regimul juridic al terenurilor nu va suferi modificări.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă contribuie la evoluția unei importante zone rezidențiale din estul Municipiului Cluj-Napoca și la urbanizarea propusă prin P.U.G. a acestei zone în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului.

Obiectivul propus nu afectează trăsăturile specifice ale zonei din punct de vedere urbanistic și nu va genera modificări problematice ale traficului, modificări ale rețelelor edilitare existente în zonă.

Odată cu construirea ansamblului se va diversifica oferta în sectorul rezidențial. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

Șef proiect:

Arh. Urb. Iulia Obaj

membru R.U.R. – Dz1E



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PARCELARE REZIDENȚIALĂ, STRADA SILVANIEI

Teritoriul reglementat prin PUZ, conform Avizului de oportunitate 22 din 29.01.2024, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat în nordul bulevardului Muncii, pe strada Silvaniei, compus din numerele cadastrale 302486, 302487, 318032, 318033 și strada Silvaniei de la intersecția cu bulevardul Muncii până la parcelele amintite. Din totalul teritoriului reglementat de 13225 mp, se păstrează ca atare porțiunea cuprinsă în UTR A, în suprafață de 4066 mp, porțiunea din strada Silvaniei, respectiv 4115 mp și terenul rezervat pentru regularizarea străzii Silvaniei în suprafață de 322 mp care va avea destinația drum.

Terenul rămas, în suprafață de 4722 mp va fi reglementat după cum urmează:

UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime, respectiv 4256 mp și

UTR SVa – subzona verde, scuar, grădină, parc, respectiv 466 mp, conform planșei de reglementări și regulamentului local de urbanism aferent PUZ, detaliat în continuare.

UTR Licd – LOCUINȚE INDIVIDUALE, DE DENSITATE MICĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe semi colective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă; Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe.

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



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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 metri pentru locuințele izolate;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 metri. Garajele se vor retrage cu minimum 6,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45,0 metri, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc).

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu minim 3,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6,0 metri.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6,0 metri față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces pietonal și un acces carosabil direct dintr-o circulație publică. Accesul va avea maxim 3,0 metri lățime și va fi conformat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.



ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în garaje integrate construcției sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 metri.

Regimul de înălțime este demisol, parter și un etaj (D+P+1E).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel specific programului.

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

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă, medie sau înaltă. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații și terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

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 pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 metri înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 35%, reprezentând raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este = 0.9, reprezentând raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată însumată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.



UTR SVa – SUBZONA VERDE, SCUAR, GRĂDINĂ, PARC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se va avea în vedere în cursul elaborării și avizării PUZ-urilor adiacente, ca spațiile verzi care vor fi propuse prin aceste documentații, să fie cuplate cu spațiul verde propus prin actualul PUZ.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 metri.

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

Retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,0 metri. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,0 metri.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.



ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spațiul verde va avea acces pietonal și auto din strada Silvaniei. Accesul auto va fi ocazional pentru transportarea de materiale sau în caz de incendiu și se va face pe aleile pietonale.

Pentru aleile pietonale din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul spațiului verde.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a ediculelor nu va depăși 4,0 metri, respectiv vor avea regim de înălțime parter.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Spațiul verde va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă, medie sau înaltă.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.



ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 metri.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 5%, reprezentând raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este = 0.1, reprezentând raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată însumată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

Întocmit:

Arh. Urb. Iulia Obaj