

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
(urbanizare si parcelare teren pentru construire
locuinte cu regim redus de inaltime)**

Proiect nr. 07/2018

Beneficiari:	Marian Aurelian-Traian Codreanu Tudor-Adrian Codreanu Adina
Amplasament:	Str. Augustin Maior, f. n. Mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant:	S.C. City Studio S.R.L. Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 38 Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 07/2018

Beneficiari: **Marian Aurelian-Traian
Codreanu Tudor-Adrian
Codreanu Adina**

Amplasament: **Str. Augustin Maior, f. n.
Mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. City Studio S.R.L.**
Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca

Obiectul:
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATA (urbanizare si parcelare teren pentru
construire locuinte cu regim redus de inaltime)**

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect:

Arh. Petrina Mirela



.....

BORDEROU

Proiect nr. 07/2018

A) Piесе scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar Faclia
- Aviz de oportunitate 187/31.10.2023
- Aviz de oportunitate 285/13.10.2020
- Aviz Arhitect sef pt PUZ nr. 328/23.11.2020
- Certificat de urbanism 1591/12.07.2023
- CI-uri beneficiari
- Extras CF parcela beneficiari
- Extras de Plan cadastral parcela beneficiari
- PV receptie OCPI + Plan topo parcela beneficiari
- CF strada Augustin Maior – domeniul public + PAD
- HCL 439/15.05.2023 cu anexele aferente
- CF strada Valter Maracineanu – domeniul public + PAD
- HCL 754/07.10.2022 cu anexele aferente
- Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism din 2023
- Studiu geotehnic si de Stabilitate generala, verificat Af
- Memoriul general PUZ
- RLU pentru PUZ

B) Piесе desenate:

- | | |
|---|-------|
| • Plan de incadrare in zona/PUG | - |
| • Plan de situatie existent | 1:500 |
| • Plan reglementari urbanistice | 1:500 |
| • Plan posibilitate de mobilare urbanistica | 1:500 |
| • Plan proprietati asupra terenurilor | 1:500 |
| • Plan relementari edilitare | 1:500 |
| • Insertie in fondul construit | - |

MEMORIUL GENERAL

Proiect nr. 07/2018

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATA (urbanizare si parcelare teren pentru construire locuinte
cu regim redus de inaltime)**

Amplasament: **Str. Augustin Maior, f. n.**
Mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiectantul general al lucrarilor:
S.C. City Studio S.R.L.
Str. Fericirii, nr. 20, ap. 2
Cluj-Napoca

Beneficiarii lucrarilor: **Marian Aurelian-Traian
Codreanu Tudor-Adrian
Codreanu Adina**

Perioada de executie propusa: **2024-2025**

Suprafata terenului studiat: **4.500 mp** - CF: 305485; NR CAD: 305485

I.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, dar partial in zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren

Parcela propusa spre reglementare, detinuta de beneficiarii PUZ si libera de constructii, a facut obiectul si Avizului de oportunitate nr. 285/13.10.2020. Procedura de urbanizare a continuat, PUZ fiind aprobat prin Avizul arhitectului sef nr. 328/23.11.2020. Ambele avize mentionate mai sus au avut la baza Certificatul de urbanism nr. 3311/01.09.2020.

Tinand cont ca strazile Augustin Maior – de unde se face accesul pe parcela studziata si Valter Maracineanu – care face legatura intre strada publica Valea Seaca si str. Augustin Maior – ambele erau proprietati private la data aprobarii in CTATU a propunerii PUZ (2020), beneficiarilor le-a fost impus prin Avizul arh. sef asfaltarea acestor strazi anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru locuintele propuse pe parcelele reglementate prin PUZ – iar beneficiarii au optat

pentru trecerea in domeniul public, in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, a celor doua strazi mai sus-mentionate. Procedura de trecere a strazilor in domeniul public a fost una de lunga durata (a necesitat discutii cu toti proprietarii privati de-a lungul celor doua strazi), motiv pentru care toate actele emise pentru PUZ din 2020 au expirat.

Destinatia zonei (conform PUG)

Zona reglementata:

U.T.R.existent= ULiu - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

Obiectivele principale sunt de transformare si asanare a zonei, de crestere a calitatii spatiului construit, crearea unei ambiante urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane.

I.3. Surse de documentare:

- Ridicare topografica;
- PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22 decembrie 2014 si modificarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 3311/01.09.2020;
- Aviz de oportunitate nr. 285/13.10.2020;
- Aviz arhitect sef pentru PUZ nr. 328/23.11.2020;
- Certificat de urbanism nr. 1591/12.07.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 187/31.10.2023

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei:

Parcela reglementata este in zona Valea Seaca, cu acces din str. Augustin Maior, de la sud. Accesul din str. Valea Seaca se realizeaza prin str. Valter Maracineanu, amplasata la est de str. Valea Seaca, care apoi urca spre nord, iar continuarea acesteia este str. Augustin Maior. Toate strazile sus-numite sunt in prezent in domeniul public. Constructiile existente pe str. Augustin Maior au inceput a se edifica dupa obtinerea HCL 429/2005 pentru PUZ de construire locuinte, iar in prezent, conform PUG, datorita densitatii acestor locuinte, zona a fost incadrata in UTR=Liu, doar parcelele necostruite necesitand urbanizare.

II.2. Incadrare in localitate:

Zona studiata este situata in partea de Nord a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in partea de Vest a cartierului Dambul Rotund, si la Est de localitatea Baci. Din punct de vedere al accesului, amplasamentul studiat se afla la nord de strada Augustin Maior, artera de circulatie care este in apropiere de strada Valea Seaca, ax de acces in oras pe directia N-S.

În cadrul P.U.G., destinația terenului studiat este:

- **UTR=ULiu** – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Situarea zonei studiate, in apropiere de strada Valea Seaca, ax pe directia N-S a localitatii, sustine viabilitatea si necesitatea dezvoltarii. Constructiile existente in zona, similare din punct de vedere functional cu cele ce se doresc a fi realizate, sustin viabilitatea si oportunitatea dezvoltarii acestora.

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarilor, si nu se afla nici o constructie pe teren. Totalul de 4500 mp de teren se compune dintr-o singura parcela, fiind in proprietatea beneficiarilor conform extras CF anexat: CF nr. 305485, nr. cad. 305485.

Limite, vecinatati, suprafete:

Terenul studiat este incadrat / marginit de strada Augustin Maior la Sud si la Vest, Est si Nord se invecineaza cu proprietati private, astfel:

- la Vest: PUZ aprobat cu HCL nr. 429 / 2005, drum de acces si o parcela proprietate privata
- la Sud: strada Augustin Maior;
- La Nord si Est: teren Statul Roman, situat in extravilan.

Accesul la teren se face dintr-un drum public, strada Augustin Maior, care se interesectioneaza cu strada Valter Maracineanu – drum public. Terenul reglementat prin PUZ nu este grevat de servitute de utilitate publica.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:

In imediata vecinatate a amplasamentului, se poate observa un mod de dezvoltare predominanta de tip locuire cu regim redus de inaltime. Astfel in vecintatea de Vest, pe str. Augustin Maior, se regasesc locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime, de asemenea si pe strada Valter Maracineanu exista multe locuinte cu regim redus de inaltime (zona de vest si nord).

II.3. Elemente ale cadrului natural:

Parcela aflata in posesia beneficiarilor este liber de constructii, are o forma neregulata, cu deschidere la Augustin Maior de 79 m si o adancime catre nord de 68 m, respectiv 57 m. Terenul prezinta o declivitate pe directia sud-nord prezentand o diferenta de nivel de aprox. 15 m.

Pe parcela s-a realizat un Studiu geotehnic, respectiv pe toata zona s-a realizat un Studiu de stabilitate generala, intocmit de Cape Goetehnica SRL, ambele verificate Af.

II.4. Circulatii, accese auto si pietonale:

Parcela este deservita de Strada Augustin Maior, care in prezent are un profil variabil, de la 7.00 m la 4.00 m, si este realizata la nivel de finisaj piatra cilindrica sparta, fara delimitare a zonei de trotuar si a zonei de carosabil. In prezent strada A. Maior este in domeniul public, conform CF 353367 atasat.

La aproximativ 300 de m fata de amplasament, in directia vest, se gaseste strada Valea Seaca – domeniul public, artera de acces in oras pe directia Nord. Din strada Valea Seaca, legatura cu str. A. Maior se face prin intermediul strazii Valter Maracineanu care se dezvolta pe directia vest-nord, care are un profil variabil, cu latimea pe zona de intrare de 10 m dar care scade in unele locuri considerabil, iar nivelul de finisare al strazii este unul necorespunzator – macadam, fara marcarea trotuarelor.

II.5. Ocuparea terenurilor:

Parcela reglementata, aflata in posesia beneficiarilor, este libera de constructii.

Bilant teritorial existent

Categorie	Suprafata	Procent
S teren total	4500.00 mp	100.00%
S incadrat in ULiu	4500.00 mp	100.00%
S construit	0.00 mp	0.00%

II.6. Echiparea edilitara: Zona studiata este echipata complet edilitar.

II.7. Probleme de mediu:

Analiza studiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

Disfunctionalitati:

- lipsa amenajare si intretinere strada Augustin Maior.
- lipsa spatiu verde cu acces public nelimitat

Prioritati:

- asigurare profil strada Augustin Maior (9 m), astfel incat sa se realizeze un sens de circulatie in ambele directii, si doua trotuare;
- amenajarea unui spatiu verde cu acces public nelimitat.

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

II.8 Optiuni ale populatiei:

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte in preponderent unifamiliale, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte unifamiliale pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi, implicit a gradinilor.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (locuinte unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare si de regimul de construire izolat, cu cladiri de tip urban, retrase de la aliniament.

In urma urbanizarii, se propun parcele (UTR Liu) care respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, si se vor respecta inaltimele maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

III.2 Prevederi ale PUG

In Planul Urbanistic General, parcela reglementata este incadrata in zona de urbanizare – **ULiu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;**
P.O.T.maxim=35%
C.U.T.maxim=0.9

III.3 Prezentarea investitiei, obiective, operatiuni propuse, zonificare functionala

Se propune schimbarea unitatii teritoriale existente pe zona parcelei detinute de beneficiari, conf. PUG **UTR ULiu - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban in:**

UTR= Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren.

UTR=S_Va – subzone spatii verzi cu acces public nelimitat

Obiectivul principal este de a se realiza un caracter coerent al zonei din punct de vedere functional si spatial, de mobilare a parcelelor libere de constructii si de stabilire a unui regulament de construire care sa valorifice potentialul zonei.

Avand in vedere profilul cailor de acces existente si stadiul acestora, se propune rezervarea unei fasii de teren pe toata deschiderea la strada a parcelei studiate, in vederea asigurarii latimii propuse pentru str. Augustin Maior la 9 m. Suprafata de teren de 216.77 mp se va dezmembra si se va inscrie cu titlu de drum, urmand ca pana la finalizarea investitiei sa fie cedat cu titlu gratuit municipalitatii.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

U.T.R.	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	4500.00	100	4500.00	100
UTR ULiu	4500.00	100	0.00	0
UTR Liu	0.00	0.00	3235.97	71.91
UTR S_Va	0.00	0.00	446.22	9.92
Suprafata cedata pentru largirea str. Augustin Maior	0.00	0.00	216.77	4.82
TOTAL	4500.00	100	4500.00	100

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele parcele:

1. Liu – locuinte de regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban S teren=3452.74 mp

Se propun 8 parcele pentru locuinte, 1 parcela pentru drumul de incinta si 1 parcela pentru largirea str. Augustin Maior, care vor respecta urmatoarele conditionari conform PUG :

Parcela nr 1	437.33 mp
Parcela nr 2	383.27 mp
Parcela nr 3	357.47 mp
Parcela nr 4	518.35 mp
Parcela nr 5	355.28 mp
Parcela nr 6	350.91 mp
Parcela nr 7	350.00 mp
Parcela nr 8	483.36 mp

Accesul auto si pietonal la aceste parcele se va realiza ori direct din str. Augustin Maior (pentru parcela 01) ori din aleea de incinta pentru restul parcelelor.

Parcela – drum de incinta 601.04 mp

Parcela – suprafata necesara pentru largirea str. A. Maior 216.77 mp

Aleea de incinta cu suprafata de 601.04 mp s-a propus cu sens unic, profil total de 7 m format din carosabil de 3 m, parcuri longitudinale de 2.50 m si un trotuar de 1.50 m pe o singura parte a aleii.

Suprafata necesara largirii str. Augustin Maior se va transfera cu titlu gratuit in domeniul public.

2. S_Va – subzona verde – parc cu acces public nelimitat:

Parcela spatiu verde cu acces public nelimitat 446.22 mp

III.4. Modul de integrare a propunerii in zona

Vecinatatile parcelei detinute de beneficiari sunt dominate de locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime, care au inceput sa se dezvolte de-a lungul strazii Augustin Maior.

III.5. Consecintele economice si sociale la nivelul UTR-ului:

Prin valorificarea potentialului economic al terenului, amplasarea acestuia in cadrul orasului, functiunile propuse, modul de ocupare a terenului, etc., se urmareste obtinerea urmatoarelor beneficii: cresterea valorii terenurilor invecinate, crearea unui spatiu public urban cu o imagine moderna si contemporana, cadru de manifestare sociala, posibilitatea de a crea relatii directe intre cadrul construit propus si cadrul existent.

III.6. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural permite insertia imobilelor fara pericol de alterare cu conditia respectarii prevederilor PUG. Cadrul natural va fi conservat si valorificat, iar orice interventie se va face, acestea nu vor afecta cadrul natural.

Se doreste amenajarea accesului auto si ale aleilor pietonale, pentru un acces facil si placut in micul ansamblu care se va dezvolta pe parcela studiata. De asemenea, spatiul verde creat in mijlocul ansamblului, cu acces direct din str. A. Maior, cu caracter public si acces nelimitat, va crea un spatiu verde cu rol de loc de intalnire pentru toti locuitorii din zona.

III.7. Modernizarea circulatiei

In prezent, str. Augustin Maior nu este amenajata corespunzator, desi retelele edilitare sunt executate, inclusiv stalpii de curent electric, insa nu sunt marcate trotuarele si nici nu s-a executat stratul de uzura al carosabilului.

Tinand cont de aceste lucruri, se propune ca pe zona deschiderii la strada a terenului studiat, sa se dezmembreze o suprafata de 216.77 mp necesara realizarii unui profil de 9 m a strazii Augustin Maior, pe toate lungimea laturei Sudice a terenului studiat. Acest profil propus, continua carosabilul de pe str. Augustin Maior (latimea de 6 m), dar se propun in plus doua trotuare a cate 1,50 m fiecare.

Conform parcelarii propuse, se propune si un drum de incinta, cu profil de 7.00 m, cu sens unic, format din carosabil de 3 m, 2.50 m parcare longitudinale pentru vizitatori si un trotuar de 1.50 m pe o singura parte a drumulu de incinta, de pe care se realizeaza accesese pe parcelele propuse.

Numarul parcajelor a fost dimensionat conform Anexei 2 din PUG-ul in vigoare, aferent fiecărei destinatii propuse pe teren, astfel parcajul se va realiza aferent fiecărei parcele in parte, in interiorul acesteia.

III.8. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la rețeaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi rețeaua de alimentare cu apa existenta formandu-se o rețea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii. Se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut un camin de apometru echipat cu contoare pentru apa rece. Rețeaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

Canalizare:

Se propune racordarea la canalizarea publica, iar apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua interioara de canalizare si apoi in cea publica.

Apele pluviale de pe suprafata spatiilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse la rețeaua colectoare interna si apoi in cea publica. De asemenea apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane deversate in rețeaua interioara de canalizare pluviala. Evacuarea apelor de pe platformele auto se vor face prin trecerea acestora la rețeaua de canalizare publica.

Alimentare cu energie electrica:

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua Electrica.

b) Rețea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent. Rețeaua de alimentare a iluminatului exterior este si ea realizata in sistem tip bucla .

Sistemul de iluminat se încadreaza in clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu urmatorii parametri luminotehnici: luminanta medie necesara $L_{med}=1.5cd/mp$ si distributia luminantelor în planul drumului $U_0(min)=0,4$

Alimentare cu caldura:

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi pe gaz; alimentarea cu caldura se va asigura prin centrale termice proprii pentru fiecare cladire.

Instalatia de incalzire se va proiecta avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirilor (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimele incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

Alimentarea cu gaze naturale:

Se propune extinderea retelei in zona existenta si alimentarea fiecarui imobil in baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, pentru fiecare cladire in parte.

Telecomunicatii:

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

Gospodarire comunală:

Fiecare parcela va fi dotata cu punct gospodaresc.

III.9. Protectia mediului:

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Se propune amenajarea de spatii verzi si plantatii cu rol de subzona verde (parc public cu acces nelimitat). In zona dintre aliniament si strada publica se propune amenajarea de spatii verzi si plantate, cu rol de gradina de fatada.

III.10 Categoriile de costuri:

Investitia se va realiza exclusiv din finantare privata.

Costurile aferente echipamentelor edilitare, studiilor si intocmirii documentatiilor de urbanism, edificarea constructiilor, amenajarea spatiilor verzi, cad in sarcina beneficiarilor. **Suprafata de teren necesara regularizarii strazii Augustin Maior la profil de 9 m se va transfera cu titlu gratuit in domeniul public.**

NU SUNT COSTURI CARE SA FIE SUPTATE DE CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA.

IV. CONCLUZII

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G. Schimbarea de UTR pe parcela aflata in posesia beneficiarilor este oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va urbaniza o zona libera, de asemenea, prin construirea unor imobile de locuinte cu regim mic de inaltime, zona nu este afectata in mod negativ. Aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona.

- se va amenaja o zona publica de loisir/cu acces public nelimitat;

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Consideram oportuna modificarea U.T.R.-ului - U- u in care este incadrata parcela, in **U.T.R.=Liu** prin incadrarea in indicii urbanistici aferenti PUG-ului in vigoare (POT maxim 35%, CUT 0.9), a inaltimii maxime a constructiilor si a functiunilor permise/permise cu conditionari/interzise, si crearea unei **subzone S_Va** ca parc cu acces public nelimitat. De asemenea se propune pentru **donarea catre Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca o suprafata de teren de 216.77 mp (pe limita Sud) necesara realizarii unui profil de 9.00 metri pentru strada Augustin Maior.**



Intocmit:
arh. Mirela Petrina

REGULAMENT DE URBANISM

Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata (zona str. Augustin Maior) urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele parcele:

1. Liu – locuinte de regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban S teren=3452.74 mp

Se propun 8 parcele pentru locuinte, 1 parcela pentru drumul de incinta si 1 parcela pentru largirea str. Augustin Maior, care vor respecta urmatoarele conditionari conform PUG :

Parcela nr 1	437.33 mp
Parcela nr 2	383.27 mp
Parcela nr 3	357.47 mp
Parcela nr 4	518.35 mp
Parcela nr 5	355.28 mp
Parcela nr 6	350.91 mp
Parcela nr 7	350.00 mp
Parcela nr 8	483.36 mp

Accesul auto si pietonal la aceste parcele se va realiza ori direct din str. Augustin Maior (pentru parcela 01) ori din aleea de incinta pentru restul parcelelor.

Parcela – drum de incinta 601.04 mp

Parcela – suprafata necesara pentru largirea str. A. Maior 216.77 mp

Aleea de incinta cu suprafata de 601.04 mp s-a propus cu sens unic, profil total de 7 m format din carosabil de 3 m, parcuri longitudinale de 2.50 m si un trotuar de 1.50 m pe o singura parte a aleii.

Suprafata necesara largirii str. Augustin Maior se va transfera cu titlu gratuit in domeniul public.

2. S_Va – subzona verde – parc cu acces public nelimitat:

Parcela spatiu verde cu acces public nelimitat 446.22 mp

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. Liu –locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și suprafața de 350 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale), pe parcelele de min. 350 mp și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), pe parcelele de min. 450 mp, cu maximum două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 38
400217 Cluj Napoca, Romania
tel./fax: 0364-114.537
e-mail: office@citystudio.ro

(b) să se obțină acordul vecinilor

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;*
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m, cu excepția parcelelor 04 și 08;*
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor 2 și 3;*
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp*

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru parcelele cu acces din strada Augustin Maior, clădirile se vor retrage cu 4.00 de la aliniament, iar pentru parcelele 2 și 3, cu acces din alea de incinta, retragerea se va realiza la 3 m.

Pentru parcela nr. 05, parcela nr. 06, parcela nr. 07, cu acces din drumul de incinta clădirile se vor retrage cu 4.00 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Pentru parcela nr. 03 și parcela nr. 08, se va respecta alinierea conform Planului de reglementari urbanistice.

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

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor 2 și 3, unde retragerea este de 3 m

(b) clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu 3.00 m.

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

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

*Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: **Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:*

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

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

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 38
400217 Cluj Napoca, Romania
tel./fax: 0364-114.537
e-mail: office@citystudio.ro

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

2. S_Va – Subzona verde (parc cu acces public nelimitat) situata in zona cu caracter rezidential

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajarii peisagere, constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(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 peisagere

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. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. 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.

3. UTILIZĂRI 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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafata minima a parcelei este de 440 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la alinamentul cu str. Augustin Maior este 4 m.

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

Retragerile de la limitele laterale și cea posterioare sunt de 4 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 4.00 m si respectiv (D)+P. Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice si private adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 38
400217 Cluj Napoca, Romania
tel./fax: 0364-114.537
e-mail: office@citystudio.ro

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).



Intocmit:
Arh.urb. Mirela Petrina