

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj

Beneficiar: Kiss Claudiu-Florin
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana
Nath Ofelia-Carmen

Adresa: mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: **P.U.Z.**

Proiectant general: **DOM IDEAS ARHITECTURA S.R.L.**
arh. Claudia Maria Popa
arh. Oana-Daniela Ungurean

Proiectant R.U.R.: **dr. urb. Serin Geambazu**

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 2 / 2022

Beneficiar:

Kiss Claudiu-Florin
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana
Nath Ofelia-Carmen

PROIECTANT GENERAL: DOM IDEAS ARHITECTURA S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

OBIECTUL: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

ADRESA : str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj

LISTA DE SEMNĂTURI:

Șef proiect: dr. urb. Serin Geambazu

Proiectant: arh. Claudia M. Popa
arh. Oana D. Ungurean

BORDEROU

Proiect nr. 2 / 2022

Piese scrise:

- o Cerere
- o Foaie de capăt
- o Fișa proiectului
- o Borderou
- o Memoriu de prezentare
- o Regulament local de urbanism

Piese desenate:

- o 1. Plan de încadrare
- o 2. Plan de situatie existent scara: 1:1000
- o 3. Plan reglementări urbanistice scara: 1:500
- o 4. Regim juridic scara: 1:1000
- o 5. Plan parcelare scara: 1:1000
- o 6. Plan rețele edilitare scara: 1:1000
- o 7. Studiu - relația zonă - oraș
- o 8. Studiu - analiza sectorială
- o 9. Studiu - posibilități de extindere
- o 10. Ilustrare urbanistică
- o 11. Ilustrare urbanistică
- o 12. Ilustrare urbanistică

Întocmit:

arh. Oana-Daniela Ungurean
dr. urb. Serin Geambazu

MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului: ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATĂ

I.2. Amplasamentul: str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj

I.3. Proiectant general: DOM IDEAS ARHITECTURA

I.4. Beneficiarul lucrărilor: Kiss Claudiu-Florin
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin
Codruța-Sorana
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana
Nath Ofelia-Carmen

I.5. Perioada de execuție: -

I.6. Suprafața amplasamentului: 17.000,00 mp

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1. Date de identificare a proiectului
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea Lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Amplasamentul:** str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj
- **Proiectant general:** DOM IDEAS ARHITECTURA
- **Coordonator RUR:** dr. urb. Serin Geambazu
- **Beneficiarul lucrărilor:** Kiss Claudiu-Florin
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriană
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana
Nath Ofelia-Carmen
- **Data elaborării PUZ :** 2022-2024
- **Suprafața studiată:** 17.000,0 mp

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2. Obiectul P.U.Z. constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, în calitate de co-proprietari al terenului studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism (anexat) în scopul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal", în vederea urbanizării zonei. Se dorește reparcelarea terenului în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale, cu regim redus de înălțime, izolate pe parcelă sau cuplate. Pe lângă acestea se reglementează subzone cu acces public, respectiv de instituții și servicii publice sau de interes public, constituite în clădiri dedicate și subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat.

În acest scop s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 118 din 3.08.2023, prin care, în conformitate cu P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, se solicită reglementarea teritorului studiat, regăsit în situația existentă în *U.T.R. ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*. Prezentul P.U.Z. reprezintă prima fază a procesului de urbanizare, prin reglementarea imobilului identificat cu C.F. nr. 332437.

Astfel, prin P.U.Z. se dorește stabilirea reglementarea U.T.R. ULiu prin constituirea UTR-urilor: **UTR Liu_b** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, **UTR S_UIs_b** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime și **UTR S_UVa_b** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime

Prin prezenta documentație se propun următoarele derogări de la regulamentul de referință aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca:

- a. **UTR Liu_b** - locuințe individuale și cuplate cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, punctul d): *suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate* – ocuparea parcelei fiind diferită în cele două configurații, se dorește generarea unui ansamblu de clădiri unitar , cu o densitate regulată. Din același motiv, se elimină următoarele 2 paragrafe din regulamentul de referință, al UTR-ului Liu, care sunt incompatibile cu scopul elaborării P.U.Z., și anume de a crea un ansamblu coerent, gestionat din faza de planificare urbană a întregii suprafețe de 17.000,00 mp.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se elimină paragrafele "*Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.*", respectiv "*Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi,*

*cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.”*considerând că vecinătatea de la nord (singura parcelă vecină construită) nu este un reper pentru noua dezvoltare urbană propusă prin prezenta documentație.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE: se reformulează paragraful *”Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5m.”*, astfel modificându-se lățimea accesului auto de la maximum 3m la cea de maximum 5m, pentru a putea asigura parcare a două autovehicule pe fiecare parcelă, dispuse paralel. Derogare realizată în conformitate cu solicitările comisiei de trafic.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: se elimină paragraful *”Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D., propunerea de zonificare a prezentei documentații elimină situația descrisă în acest aliniat.*

- b. **UTR S_UIs_b** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime:

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: se propune reformularea criteriilor astfel *”Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime maxim de $(1-3S)+P+2+1R/M$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.”*, reducerea înălțimii maxime având ca scop încadrarea clădirilor construite în scara și gabaritul ansamblului.

- c. **UTR S_UVa_b** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime:

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR / 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: la fel ca și în cazul UTR-ului precedent, se propune reformularea criteriilor astfel *”Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși $(S)+P$ sau $D+P$, respectiv H maxim 4 m.”* cu același scop, de a reglementa o înălțime maximă a construcțiilor în concordanță cu întreg ansamblul propus.

1.3. Surse de documentare

La elaborarea prezentului PUZ s-au folosit date din:

- PUG Municipiul Cluj-Napoca
- Regulament local de urbanism

- Certificat de urbanism nr. 2921 din 15.11.2022
- Extras CF
- Ridicare topografică
- Harta oraşului de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca - Google Maps
- Avize reţele
- Aviz de Oportunitate nr. 118 din 3.08.2023

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Amplasamentul studiat este localizat în cartierul Borhanci, o zonă a oraşului aflată în plină dezvoltare. Acest proces a generat apariţia unor construcţii mai mult sau mai puţin omogene în ceea ce priveşte aspectele urbanistice şi volumetrice.

Conform PUG Cluj-Napoca 2014, zona este încadrată în UTR ULiu - zona de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Principalele caracteristici ale zonei studiate sunt definite de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (locuinţe unifamiliale şi semicolective), de parcellarul omogen şi regulat şi de regimul de construire izolat sau cuplat. Fondul construit este relativ nou.

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a zonei Metropolitane Cluj – orizont 2030 şi 2050 - Prevederile programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată sunt:

- 5.3. Amenajarea de centre de cartier în marile ansambluri de locuinţe colective şi în noile zone rezidenţiale
- 5.3.1. Amenajarea şi modernizarea centrelor de cartier - HUB educaţional şi sportiv Borhanci: creşă, grădiniţă, şcoală, liceu, bază sportivă şi parc-pădure

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Amplasamentul studiat se regăseşte în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj. Zona ce se va reglementa, identificată prin CF nr. 332437, este delimitată conform Studiului de Oportunitate, de următoarele vecinătăţi:

- Nord: parcele private cu fond construit;
- Vest: UTR Ve;
- Sud: parcelă privată, neconstruită, identificată prin CF nr. 332438;
- Est: str. Remenyik Sandor.

Terenul reglementat se află în proprietate privată şi este lipsit de construcţii. Suprafaţa totală, conform C.F. este de 17.000,00 mp, cu o diferenţă de 0.28 mp faţă de planul topografic, rezultată prin eliminarea suprapunerilor cadastrale.

- Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.

Zona prezintă un potenţial ridicat de dezvoltare datorită expansiunii accelerate şi continue a municipiului, şi a disponibilităţii terenului cu forme line de relief, fără diferenţe de nivel ridicate.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul este conectat cu orașul prin str. Borhanciului, care continuă cu str. Constantin Brâncuși până în zona centrală. De asemenea, în zonă există și rețeaua de transport public urban și metropolitan.

Caracterul predominant al zonei este rezidențial, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime, colective cu regim redus de înălțime sau medii (P+4 niveluri), situate în ansambluri. În timp apare o diversitate funcțională prin inserții de servicii, activități economice cu caracter terțiar, instituții.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apă, canal, electricitate, gaz și telefonie).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Cadrul natural este completat de învecinarea cu UTR-ul Ve, pe latura vestică, sub formă de culoar verde, în prezent având o vegetație alcătuită din arbori și arbuști pitici, specifici zonei de albie.

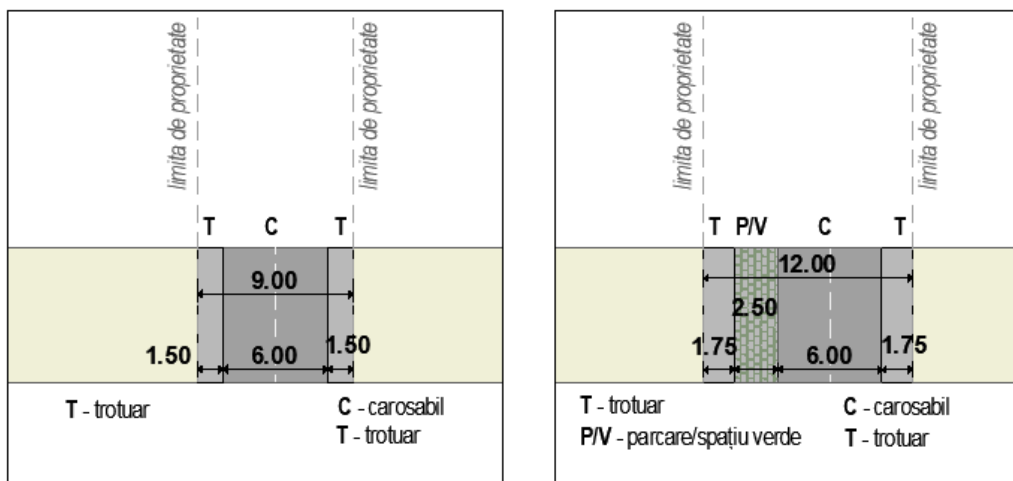
Terenul prezintă o înclinare generală pe direcția est-vest, respectiv o diferență de nivel de aprox. 21m la cca. 350m lungime.

2.4. Circulația

În cartierul Borhanci principalele artere de circulație carosabilă sunt str. Borhanciului (arteră principală) și str. Romul Ladea (arteră secundară). Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier în timp ce circulația velo lipsește complet. Zona studiată este delimitată la est de strada Remenyik Sandor.

Rețeaua de transport public asigură accesibilitatea în zonă, respectiv în cartierul Borhanci, prin 2 linii de transport urban, linia 18 și 20.

Accesul pe zona reglementată se realizează de pe latura estică, din str. Remenyik Sandor. În cadrul parcelei urbane se propune o stradă de deservire a noilor parcele generate prin prezenta documentație de urbanism, care asigură legături în structura urbană și urmărește eliminarea caracterului de fundătură al aleii de deservire locală ce se deprinde din str. Remenyik Sandor, între numerele administrative 4-6. Strada nou propusă este configurată conform profilelor stradale din anexa 6 la P.U.G. Cluj-Napoca:



2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

În conformitate cu reglementările P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în UTR *ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*.

Parcela reglementată este neconstruită, iar imediata vecinătate are locuirea ca funcțiune dominantă, și inserții de servicii complementare.

- Relationari între funcțiuni

Funcțiunea principală de locuire, propusă pe amplasament, este în concordanță cu caracterul zonei învecinate extinse. În plus, prin P.U.Z. se propun subzone cu funcțiuni complementare și de interes public, ce creează diversitate funcțională.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată extinsă se poate observa o densitate medie spre mare a gradului de ocupare cu fond construit, care scade gradual dinspre limita cartierului Gheorgheni, către amplasament. Zona reglementată este momentan lipsită de construcții, iar prin prezenta documentație se propun locuințe individuale izolate sau cuplate.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Cartierul Borhanci are un fond construit relativ nou, cea mai mare parte a clădirilor fiind parte din dezvoltările urbane realizate după anii 2000. Deși unele construcții, în special cele parte din ansambluri de locuințe colective, prezintă unele aspecte calitative din punct de vedere arhitectural-estetic, din perspectiva urbană nu constituie o valoare însemnată și nu contribuie la crearea de spații exterioare coerente în țesutul urban.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În proximitatea amplasamentului, au început lucrările la HUB-ul educațional și sportiv Borhanci: creșă, grădiniță, școală, liceu, bază sportivă și parc-pădure, un proiect important pentru sporirea calității vieții locuitorilor din zonă.

Prin P.U.Z. zona reglementată va dispune de servicii complementare locuirii, respectiv spațiu verde cu acces public nelimitat și o parcelă dedicată serviciilor de interes public, funcțiunea propusă fiind de clinică dentară. Acest lucru completează necesitățile locuitorilor și a altor utilizatori din zonă.

- Asigurarea cu spații verzi

Pe zona reglementată se propune o zonă verde ce va cuprinde diferite tipuri de vegetație – joasă/medie/mare, iar strada nou creată va dispune de un aliniament de arbori.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zonă nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

- Principalele disfuncționalități

Una dintre cele principalele disfuncționalități în zonă este legată de accesibilitate și circulație. Multe din construcțiile recente fac parte din ansambluri dezvoltate pe foste parcele agricole, de dimensiuni mari, cu o configurație asemănătoare: parcele nou create în jurul unei străzi de acces, de obicei înfundată. Acest lucru duce la lipsa unei fluidități în trama stradală generală care mai departe creează blocaje și îngreunează accesibilitatea utilizatorilor.

Prin prezenta documentație se propune o nouă stradă pe zona reglementată, care urmărește eliminarea caracterului de fundătură a aleii de deservire locală pentru parcelele aflate la nord de amplasament, și propune o legătură pentru viitoarele dezvoltări în partea sudică. Astfel se asigură legături în structura urbană.

De asemenea, zona fiind dominată de locuire, se poate observa necesitatea inserției de alte funcțiuni complementare acesteia, motiv pentru care propunerea va crește gradul de calitate al zonei prin diversitatea funcțională.

2.6. Echipare edilitară

Zona beneficiază de dotări de infrastructură complete (gaz, canalizare, apă, electricitate, telecomunicații, fibră optică). Clădirile existente în vecinătate sunt racordate la toate rețelele edilitare existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunile existente nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice. Conform studiului geotehnic, stabilitatea terenului este bună și nu există riscul declanșării unor fenomene geodinamice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Principalul acces în zona studiată se realizează de pe strada Remenyik Sandor, care e în directă legătură cu strada Borhanciului.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate resurse naturale care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament. Zona se pretează realizării unor funcțiuni de petrecere a timpului liber pentru locuitori sau utilizatori frecvenți ai zonei.

2.8. Opțiuni ale populației

- Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor de decizie abilitați : pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Membrii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;
- Cetățenii, structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncționalitățile, în care este valorificată suma resurselor;
- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;
- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia interesele comunității și obiectivele pe termen mediu și lung sunt apreciate ca foarte importante în procesul de construirea unei atitudini civice durabile.

Pentru prezentul P.U.Z., s-a efectuat procesul de informare și dezbateră publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu HCL nr. 153/2012: s-au amplasat atât pe teren panoul de identificare a investiției, cât și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca documentația PUZ, pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații.

- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa beneficiarilor, datorită faptului că investiția propusă se încadrează, din toate punctele de vedere, în reglementările P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr 493/2014 și urmărește o sporire a calității fondului construit și a spațiilor urbane în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza prezentei documentații stau următoarele studii de fundamentare:

- Analiza relației zonă-oraș;
- Analiza sectorială;
- Studiu geotehnic;
- Documentație topografică;
- Studiu de trafic.

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului, precum și prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea urbanizării zonei studiate.

Terenul reglementat, care este principalul obiectiv al acestei documentații, este alcătuit dintr-o singură parcelă, neconstruită, cu acces de pe strada Remenyik Sandor, identificat prin C.F. nr. 332437, cu o suprafață de 17.000,00 mp.

Zona extinsă este caracterizată de funcțiunea rezidențială, cu diverse tipuri de locuire și inserții izolate de alte servicii. Majoritatea organizate în ansambluri, se poate observa o ierarhizare a tipologiilor de locuințe, pe direcția de la vest la est. Înspre cartierul Gheorgheni sunt locuințe colective cu regim mediu (S/D+P+4E+M), cu densitate ridicată, iar înspre est scade regimul de înălțime, densitatea clădirilor și apar parcele pentru locuințe individuale. Această gradare este în concordanță cu formele de relief, înspre zona estică și sudică a cartierului apar diferențe de nivel mai însemnate, în timp ce zona vestică are un teren mult mai plat.

În acest sens, pentru parcela care a generat P.U.Z., se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale și cuplate cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – Liu_b.

Conform studiului de circulație, se preconizează că traficul în zonă va înregistra o creștere progresivă în viitor, având în vedere și contribuția maximă orară de 56 vehicule adăugate la circulația locală și ca rezultat al altor investiții efectuate în zonă. Implementarea noului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ar genera modificări în configurarea actuală a circulației rutiere și ar influența, totodată, aspecte economice, contribuind la crearea de locuri de muncă și oferind servicii suplimentare.

La nivelul scenariului de perspectivă intersecția care va înregistra depășiri ale capacității de circulație este cea dintre străzile C-tin Brâncuși - Romul Ladea - Fagului - Borhanciului.

Pentru a obține o modelare cât mai precisă a traficului rutier, s-au efectuat simulări atât în situația actuală, bazată pe datele recensământului, cât și în baza prognozelor de evoluție a traficului din diferite scenarii de perspectivă, folosind aplicația PTV Visum. La nivelul scenariului de perspectivă, străzile nu vor înregistra depășiri ale capacității de circulație.

NECESAR PARCAJE - conform anexa 2 la P.U.G. Cluj-Napoca			
	denumire UTR	RLU	Calcul pentru fiecare parcelă în parte
Parcaje organizate în interiorul parcelelor cu caracter privat	UTR Liu_b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu arie utilă mai mică de 100 mp; b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu arie utilă mai mare de 100 mp.	- 2 locuri de parcare auto
	UTR S_Uls_b - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime	- conform anexei 2 la PUG Cluj-Napoca: pentru funcțiuni de sănătate (exclusiv policlinici) - 1 loc. de parcare la 80 mpA.U. Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia	- 12 locuri de parcare auto, dintre care: - 8 x locuri 5,75 x 2,50 m - 2 x locuri 5,75 x 3,70 m - persoane cu dizabilități - 2 x locuri 5,73 x 3,70 m - mama și copilul - 5 locuri parcare pentru biciclete
Parcaje cu acces public , prin reglementarea profilului stradal.	UTR S_UVa_b - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime	Staționarea vehiculelor se va organiza în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje cu acces public	- 19 locuri de parcare auto
TOTAL PARCAJE - pe parcela reglementată prin P.U.Z.		- 79 locuri de parcare auto - 5 locuri de parcare biciclete	

În concluzie, se poate constata că din punct de vedere al organizării circulației, investiția propusă poate fi integrată în rețeaua stradală analizată, în legătură cu strada Borhanciului din municipiul Cluj-Napoca și conexiunile cu rețeaua rutieră din zonă și dintr-un context mai larg (cartier, municipiu), fără a afecta semnificativ circulația rutieră existentă în această zonă.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei pentru locuitorii zonei, asigurându-se câte 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință, iar pentru zona de servicii se propun 12 locuri de parcare auto și 5 locuri pentru parcarea bicicletelor. Profilul stradal implementat permite organizarea unui număr de 19 de locuri de parcare pe direcția longitudinală a axului drumului.

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

Volumetria propusă, împreună cu soluția de organizare a ansamblului creat, se adaptează cadrului natural existent. Pe direcția est-vest este o pantă medie de 6% pe lungimea totală a terenului, care poate fi segmentată în trei zone distincte, motiv pentru care, în zona centrală a terenului reglementat, se propun locuințe individuale cuplate și subzonele pentru obiectivele de utilitate publică, care, prin volumetria și organizarea parcelei specifice programului de arhitectură, pot prelua cu ușurință diferența de nivel. Atât locuințele individuale, cât și cele cuplate vor avea un regim de înălțime redus, cu configurația maximă (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (unde S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), iar pentru subzona S_Uls, se propune un regim maxim de înălțime de (1-3S)/D+P+2E+R/M.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate, pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe individuale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, și dotări complementare, servicii publice sau de interes public, spațiu verde cu acces public nelimitat.

Funcțiunea rezidențială de mică densitate, împreună cu dotările de interes public și cu noile conexiuni generate la nivelul tramei stradale pentru parcela reglementată și vecinătățile acesteia, au ca scop crearea unui ansamblu coerent care va crește standardul de viață în zonă.

3.2. Prevederi din P.U.G.

În conformitate cu reglementările P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se află în U.T.R. *ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un*

parcelar de tip urban, respectiv o suprafață de 7,92 mp situată pe latura posterioară, se află în U.T.R. Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de panta terenului și condițiilor de fundare.

3.4. Modernizarea circulației

Prin proiect se propune implementarea unor noi profile stradale, preluate din Anexa 6 la P.U.G. Cluj-Napoca, pentru a facilita accesul la parcelele nou create și pentru a elimina caracterul de fundătură al aleii de deservire locală al imobilelor situate la nord de parcela reglementată.

De asemenea, se propune o legătură pentru viitoarele dezvoltări în partea sudică, astfel asigurându-se legături în structura urbană.

3.5. Zonificare funcțională

Cea mai mare parte a amplasamentului este încadrat în U.T.R. ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, iar o suprafață de 7,92 mp fiind regăsită în U.T.R. Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

- Prin propunerea de urbanizare se dorește stabilirea reglementărilor pentru construirea și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse. Astfel, se propune modificarea categoriei funcționale, pentru zona stabilită în studiul de oportunitate, din U.T.R. ULiu în U.T.R. Liu_b – locuințe individuale și cuplate cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonele S_UIs_b – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime și S_Uva – Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime, zona cuprinsă în U.T.R. Ve, rămâne neschimbată.

BILANȚ TERITORIAL utilizarea terenului	existent		propus	
	mp	%	mp	%
S. amplasament (conf. C.F.)	17.000,00	100,00	17.000,00	100,00
S. amplasament (măsurată)	16.999,72		16.999,72	
UTR ULiu	16.992,08	99,95	0,00	0,00
UTR Ve	7,92	0,05	7,92	0,05
UTR Liu_b	0,00	0,00	15.197,39	89,40
S. parcele locuințe	0,00	0,00	10.687,29	
S. parcelă pentru profilul stradal	0,00	0,00	4.510,10	
Suprafață cedată pentru regularizarea străzii R. Sandor	0,00	0,00	301,32	
UTR S_UIs_b	0,00	0,00	1018,93	5,99
UTR S_UVa_b	0,00	0,00	775,76	4,56
TOTAL	17.000,00	100,00	17.000,00	100,00
UTR Liu (supraf. rezultată după dezmembrare)			14.896,07	
S. parcele locuințe			10.687,29	
S. parcelă pentru profilul stradal			4.208,78	
TOTAL supraf. rezultată după dezmembrare			16.698,68	

REGLEMENTĂRI URBANISTICE				
denumire UTR	regim maxim de înălțime	retragere minime față de limite	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
UTR Liu_b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN (locuințe individuale <i>izolate</i>)	- (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R - H cornișă/atic: 8 m - H total: 12 m	- aliniament: 3 m - lateral: 3 m - posterior: 6 m sau egal cu înălțimea clădirii	35%	0.9
UTR Liu_b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN (locuințe individuale <i>cuplate</i>)	- (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R - H cornișă/atic: 8 m - H total: 12 m	- aliniament: 3 m - lateral (pe latura fără calcan): 3 m - posterior: 6 m sau mai mare decât/egal cu înălțimea clădirii	35%	0.9
UTR S_UIs_b - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime	- (1-3S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+2+M, D+P+2+R - H cornișă/atic: 11 m - H total: 14 m	- aliniament: 6 m - lateral (pe latura fără calcan): 6 m - posterior: 6 m sau mai mare decât/egal cu înălțimea clădirii	60%	2.2
UTR S_UVa_b - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime	- (S)+P, D+P - H total: 4 m	- aliniament: 6 m - lateral (pe latura fără calcan): 10,50 m - posterior: 6 m	5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip)	0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip)
UTR Ve - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC	- nu e cazul	- nu e cazul	1%	0.01

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se realizează prin racordarea la rețeaua existentă pe strada Remenyik Sandor, în conformitate cu reglementările avizului emis de deținătorul rețelei.

- Canalizare

Imobilele propuse se vor racorda la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer.

Scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri este prevăzută prin jgheaburi și burlane și vor fi direcționate către spațiile verzi. Burlanele vor fi prevăzute cu pâlnii cu sită/parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

Apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi, colectate de pe zonele betonate, vor fi preluate de căminele de ape pluviale prevăzute cu depozit și vor fi conduse spre un separator de hidrocarburi, urmând ca, ulterior să fie evacuate în pâraul necadastrat, afluent al râului Becaș, limitrof amplasamentului.

- Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racordarea la rețeaua existentă pe strada Remenyik Sandor, în conformitate cu reglementările avizului emis de deținătorul rețelei.

- Alimentare cu căldură

Imobilele propuse vor avea centrale proprii, racordate la rețeaua de gaze naturale, care vor asigura căldura.

- Gospodărire comună

Imobilele destinate locuințelor individuale vor dispune fiecare de o platformă pentru depozitarea deșeurilor, amenajată pe proprietatea privată și cu acces direct din spațiul public. Subzonele pentru dotări publice vor avea câte un punct gospodăresc îngropat pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Acestea sunt dispuse pentru a facilita accesibilitatea companiei de salubritate, de pe strada nou creată. Preluarea deșeurilor pentru toată zona reglementată va fi asigurată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Imobilele propuse având funcțiunea de locuire și servicii complementare, nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiuni de producție, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu au fost evidențiate riscuri naturale care să necesite măsuri de prevenire.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer.

Scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri este prevăzută prin jgheaburi și burlane și vor fi direcționate către spațiile verzi. Burlanele vor fi prevăzute cu pâlnii cu sită/parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

Apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi, colectate de pe zonele betonate, vor fi preluate de căminele de ape pluviale prevăzute cu depozit și vor fi conduse spre un separator de hidrocarburi, urmând ca, ulterior să fie evacuate în pârâul necadastrat, afluent al râului Becaș, limitrof amplasamentului.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă specializată, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. În interiorul fiecărei parcele propuse se va organiza un punct gospodăresc în relație directă cu strada nou creată pentru a facilita preluarea deșeurilor de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului.

- Recuperare terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Spațiile cu acces public vor fi amenajate corespunzător, atât spațiile verzi, cât și cele aferente tramei stradale propuse, fără a rămâne terenuri degradate pe zona reglementată.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile verzi să fie amenajate peisager, prin plantarea de gazon natural, vegetație joasă, medie și înaltă.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zonă neexistând bunuri de patrimoniu care să necesite protejare.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Lucrările aferente realizării investiției nu necesită lucrări de refacere peisagistică. Parcela reglementată este neconstruită, iar zonele construite existente în vecinătate nu vor fi afectate de lucrările de execuție pentru realizarea obiectivului propus. Spațiile libere cu acces public de pe amplasament vor fi integrate într-o amenajare unitară și coerentă a ansamblului.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

În zonă nu se regăsesc valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicare și al rețelelor edilitare majore

Prin prezenta documentație se propune o nouă stradă pe zona reglementată, care urmărește eliminarea caracterului de fundătură a aleii de deservire locală pentru parcelele aflate la nord de amplasament, și propune o legătură pentru viitoarele dezvoltări în partea sudică. Astfel se asigură legături în structura urbană.

În domeniul rețelelor edilitare nu s-au evidențiat disfuncționalități, astfel imobilele propuse se vor racorda uzual la rețelele edilitare existente în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin reglementarea parcelei identificată cu CF nr. 332437 se propun, pe lângă parcele pentru construirea de locuințe individuale, și zone pentru dotări publice. Acestea constau în clădiri dedicate pentru servicii complementare locuirii, spații verzi cu acces public nelimitat și realizarea unei noi străzi, de folosință publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în condițiile Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate. Astfel, prin P.U.Z. se propune: Modificarea U.T.R.-ului *ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* pe o suprafață de 16.992,08 mp, în U.T.R. *Liu_b* - locuințe individuale și cuplate cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu subzonele S_Uls_b – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime și S_Uva_b – Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime. Suprafața de 7,92 mp încadrată în U.T.R. Ve rămâne neschimbată. Zona reglementată este delimitată conform Avizului de Oportunitate nr. 118 din 3.08.2023.

1. Organizarea acceselor pe parcelă
2. Organizarea circulațiilor auto, pietonale, piste de bicicletă și staționarea autovehiculelor.
3. Echiparea edilitară a noilor imobile.
4. Crearea de noi legături în trama stradală care să faciliteze accesibilitatea în zonă

5. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 2921 din 15.11.2022
- Aviz de Oportunitate nr. 118 din 3.08.2023
- extras C.F. nr. 332437
- copie C.I.
- Documentație cadastrală

Întocmit:

arh. Oana Daniela Ungurean

dr. urb. Serin Geambazu

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei

de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Locala de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare si echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca.

3. Domeniul de aplicare

La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată”, cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ, limită stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 118/03.08.2023. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ: documentația propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenului. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în construcții. Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat. De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

În Capitolul V - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementarilor urbanistice în vigoare.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General și studiul de circulație al localităților, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilelor arterelor de circulație, categoria tehnică a străzilor, distanța dintre intersecții și tipul intersecțiilor.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zona. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcellele vor avea dimensiuni și forme care să permită construirea respectând retragerile minime prevăzute în prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Prin P.U.Z. se dorește stabilirea următoarelor unități funcționale:

- 1. UTR Liu_b** - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- 2. S_Uls_b** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime
- 3. S_UVa_b** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime
- 4. Ve** - subzonă verde - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Planul urbanistic zonal generat de imobilul identificat cu nr. 332437 privind urbanizarea zonei stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 18/03.08.2023, intravilan Municipiul Cluj-Napoca, stabilește următoarele reglementări:

1. UTR Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

o Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

1. UTR Liu_b - locuințe individuale și cuplate cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Se urmărește crearea unei structuri urbane coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Se propune organizarea tramei stradale pe teritoriul reglementat prin aplicarea profilelor transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei, reprezentate în planșa nr. 3 – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

o Secțiunea 2. UTILITATE FUNCȚIONALĂ:

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

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.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 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) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

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

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

o Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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 ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă *între 12 și 15 m*:

1. în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
2. în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime *mai mare de 15 m*:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai pe parcelele destinate locuințelor cuplate, conform planșei 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru toate situațiile:

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.

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

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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 decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 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), 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): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 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 branșament 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

o Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,5.

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

2. S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime:

o Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI:

Terenuri dedicate instituțiilor publice sau de interes public, rezervate prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a caracterului arhitectural.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

o Secțiunea 2. UTILITATE FUNCȚIONALĂ:

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

o Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt stabilite prin prezentul P.U.Z., în conformitate cu planșa nr. 3 – PLAN REGLEMENTĂRI UBRANISTICE.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere de la aliniament de minim 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele vor dispune de două accese auto dinspre spațiul public care să permită o intrare, respectiv o ieșire. În interiorul parcelelor se va organiza un traseu carosabil de incintă.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-3S)+P+2+1R/M; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 20% 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 dale de piatră de tip permeabil).

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

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 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.

o **Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

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

Este reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

P.O.T. maxim = 60%

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

Este reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

C.U.T. maxim = 2.2

3. **S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, situate în zone de urbanizare cu regim redus de înălțime:**

o **Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI:**

Spații verzi de tipul scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

o **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 jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se stabilește prin prezentul PUZ, în conformitate cu planșa nr. 3 – PLAN REGLEMENTĂRI PROPUSE.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile propuse vor avea o retragere de la aliniament de 6 m.

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

Clădirile se vor amplasa față de latura posterioară la o distanță minimă de 6 m, iar lateral (pe latura fără calcan) minim 10,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic 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 parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor

organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje cu acces public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși (S)+P sau D+P, respectiv H maxim 4 m.

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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

o Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

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

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

3. Ve - subzonă verde - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.–urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimitează conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R.–urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

Întocmit,

dr. urb. Serin Geambazu