

# **REGULAMENTUL DE URBANISM**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL – str. PRAGA – LATURA VESTICA IN VEDEREA URBANIZARII**

### **PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE**

**conf. Aviz de Oportunitate nr. 260 din 26.03.2018**

**jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Praga FN**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al municipiului Cluj – Napoca.

### **Dispozitii generale**

#### **1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta studiate, respectiv UTR = **Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria municipiului Cluj – Napoca, nr. 5544 din 10.11.2016.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta Uliu - zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, pentru suprafata de 10402,66 mp.

## **Liu - ZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**

### **SECTIUNEA I : 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, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

### **SECTIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

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

**Locuințe semicolective** (familiale), cu maximum două unități locative

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii

pe parcelele vecine

(f) 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

(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) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii

pe parcelele vecine

(f) 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 PUD 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

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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.

## **SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

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

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament.

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.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

(a) 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu pag. 4/8 include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) 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. 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.

### **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 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.

(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. 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 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 înțeles 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.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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 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, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

**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:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ 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.

**ARTICOLUL 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR ULi/c pag. 7/8 și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi 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 600 , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, la toate elementele construcției.

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII 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 aliniment (grădina de fațadă), 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.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Imprejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

### **SECTIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 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%.

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.

#### **ARTICOLUL 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.

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).

Intocmit: Arh. Urb. Daniela TAMAS

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – str. PRAGA – LATURA VESTICA  
IN VEDEREA URBANIZARII  
PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE  
conf. Aviz de Oportunitate nr. 260 din 26.03.2018  
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Praga FN**

Beneficiar: OLARU BOGDAN si sotia OLARU DIANA  
CHIOREAN SORIN si sotia CHIOREAN DALIA  
POP IOAN CRISTIAN si sotia POP MARIANA  
LUNGEANU CRISTIAN

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L. Cluj  
arh. Daniela TAMAS

Proiect nr. : 32/2016

Data elaborarii: IULIE 2018

### **1.2. Obiectul PUZ**

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie dezvoltarea de structuri urbane specifice zonei de locuinte cu regim redus de inaltime in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana neexploatat.

Se propune parcelarea si realizarea de locuinte familiale cu maxim doua unitati locative. Pentru prezentul PUZ s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 260 din 26.03.2018.

### **1.3. Surse documentare**

- PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 5544 din 10.11.2016 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca
- Ridicare topografica vizata OCPI
- Aviz de Oportunitate nr. 260 din 26.03.2018.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, si este delimitata de str. Romul Ladea, str. Praga si limita UTR-ului.

Pe parcelele aferente str. Romul Ladea, partial str. Praga si str. Bratislava sunt edificate constructii locuinte familiale, care sunt cuprinse in zona studiata si sunt luate ca atare, fara a se intervenii la acestea.

Zona strazii Praga este in plina dezvoltare, si se incadreaza conf. PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 in UTR – ULiu – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Pe aceasta zona s-a realizat in trecut PUZ aprobat cu HCL nr.318/2012.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, si este delimitata de str. Romul Ladea, str. Praga si limita UTR-ului.

Zona este echipata cu retele tehnico-edilitare, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, retea gaz, retea apa, retea canalizare si retea de telefonizare.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

In urma investigatiilor si incercarilor de laborator s-a constatat ca terenul de fundare pastreaza toate conditiile preliminare care permit incadrarea definitiva in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus.

## **2.4. Circulatia rutiera**

Principala cale de acces in zona este str. Romul Ladea (strada asfaltata si dotata cu toate retelele), din care se face accesul pe strada Praga (strada partial pietruita si partial dotata cu toate retelele), care deserveste parcelele reglementate prin prezenta documentatie.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona functionala de referinta aferenta P.U.Z. are suprafata de 4896 mp.  
Gradul de ocupare existent: ---

Zona are in prezent destinatia de teren arabil.

## **2.6. Echiparea edilitara**

2.6.1. - Alimentarea cu apa - zona este echipata cu retea edilitara de apa.

2.6.2. - Canalizare – menajera - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu caldura - zona este echipata cu retea edilitara de gaz.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrica - zona este echipata cu retea edilitara electrica.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona destinata este o zona cu risc redus de alunecari de teren.

Funcțiunea propusa de zona de locuinte cu regim redus de inaltime (locuinte familiale), este compatibila si nu creeaza servituti limitrofe.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Strategia de dezvoltare locala include extinderea, modernizarea si asanarea zonei virane in concordanta cu potentialul terenurilor si doleantele proprietarilor si investitorilor.

Opțiunile proprietarilor care au redobândit terenul sau care au cumpărat teren în zonă este dorința de a construi si de a valorifica zona d.p.d.v. functional si estetic.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pe strada Romul Ladea, str. Praga, str. Bratislava, si pe strazile adiacente sunt construite mai multe locuinte individuale si cuplate.

In concluzie, se observa, ca toata zona strazii Praga tinde pentru posibilitatea de construire de locuinte cu regim redus de inaltime (locuinte familiale).

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Zona studiata este situata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, pe str. Praga, UTR ULiu – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

#### Circulatia stradala

Principala cale de acces in zona este str. Romul Ladea (strada asfaltata si dotata cu toate retelele), din care se face accesul pe strada Praga (strada partial pietruita si partial dotata cu toate retelele), care deserveste parcelele reglementate prin prezenta documentatie. Pe parcelele reglementate se propune realizarea unei alei rezidentiale fundatura cu o lungime maxima de 50m, ce va fi realizata pe cheltuiala investitorului, cu un profil de 7,00m.

Profilul reglementat pentru str. Praga prin prezenta documentatie este de 12,00 m. Investitorul va dezmembra teren proprietate privata cu destinatia drum (unde este cazul) in vederea reglementarii profilului de 12,00m a str. Praga.

#### - Parcaje

Se prevad parcaje proprii pentru fiecare parcela, astfel incat sa se asigure stationarea autovehiculelor doar in incinta parcelor.

Variantele propuse de mobilare ale parcelor prevad amplasarea de parcaje in incinta in conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 955/2004 si Normativului P 132-93 de dimensionare a parcarilor.

#### Circulatii pietonale

Se prevad trotuare si accese pitonale amenajate, precum si alei pietonale de incinta.

#### Calcul necesar locuri de parcare conf. Anexa 2 din RLU PUG Cluj-Napoca

Locuinte 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

**SE PROPUN 2 LOCURI DE PARCARE / PARCELA**

**PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPUSE SPRE REGLEMENTARE 9 PARCELE**

**TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE PT ZONA REGLEMENTATA**

**= 18 LOCURI DE PARCARE**

#### Sistematizarea verticala

#### **Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

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.

### **3.4. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

ZONE FUNCȚIONALE			Existent		Propus	
			mp	%	mp	%
1.	ULiu	Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	5406,80	100	---	---
2.	Liu	Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	---	---	5038,15	89
3.	Tr	SUBZONA CAI CIRCULATIE Teren proprietate privata a beneficiarului care se dezmembreaza cu destinatia drum	---	---	368,65	11
TOTAL			5406,80	100	4896	100

- Constructiile propuse vor avea un aspect arhitectural modern si vor exprima caracterul programului.
- Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de :
  - RLU Cluj-Napoca, respectiv UTR Liu;
  - relieful zonei;
  - destinatia cladirilor si a zonei.

### **3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**

3.5.1. - Alimentarea cu apa - zona este echipata cu retea edilitara de apa.

3.5.2. - Canalizare – menajera - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare.

3.5.3. - Alimentarea cu caldura - zona este echipata cu retea edilitara de gaz.

3.5.4. - Alimentarea cu energie electrica - zona este echipata cu retea edilitara electrica.

### **3.6. Protectia mediului**

- Functiunile propuse sunt nepoluante și nu creaza servituti vecinatatilor.
- Pentru zonele nebetonate se prevad inierbari si plantarea de arbusti ornamentali.
- Depozitarea deseurilor menajere se va face in containere amplasate pe platforme special amenajate in locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.
- Parcajele pentru autoturisme vor fi realizare cu elemente prefabricate ecologice.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

Se reduc la maxim platformele pentru autoturisme si spatiile impermeabile. Accesele carosabile, parcajele, platformele si aleile vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice si pietris.

Se vor respecta toate recomandarile din studiul geotehnic.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de strada Praga si de retelele tehnico – edilitare.

## **4. CONCLUZII**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementeaza zonele functionale pentru Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Intocmit: Arh. Urb. Daniela TAMAS