



adresa:  
tel / fax:  
email:

**detrei arhitectura s.r.l.**  
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@de3.ro

## 1. FISA PROIECTULUI

**PROIECT NR. 49 09 122 / 2017**

TITLUL PROIECTULUI: **PUZ ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE STRADA ECLIPSEI**

ADRESA: Mun. Cluj-Napoca, str. Eclipsei FN, jud. Cluj

BENEFICIAR: Doru-Alin PLOPEANU, Adina-Gabriela PLOPEANU  
Tg. Mures 540077, str. Cornesti nr. 16, jud. Mures

DATA: septembrie 2018

FAZA: **PUZ**

LISTA SEMNATURII:

proiectant general: **detrei arhitectura s.r.l.**  
Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca  
CIF: RO 7014100, J12/205/1995

specialist atestat RUR: **arh. Alina POPESCU**

## 2. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

<b>PARTEA I</b>	1	CERERE TIP	
	2	ANUNT ZIAR PENTRU INITIERE PUZ	
	3	CERTIFICAT DE URBANISM NR. 6034 DIN 2017.12.15	
	4	EXTRAS CF_2018.09. 03	
	5	MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN TOPOGRAFIC_vizat OCPI	1:1000
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN DE INCARDARE IN ZONA	1:5000
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_INVENTAR DE COORDONATE	
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_PROCES VERBAL DE RECEPTIE	
<b>PARTEA II_PIESE SCRISE</b>	6	STUDIU GEOTEHNIC	
		STUDIU GEOTEHNIC_STABILITATE GENERALA	
	7	AVIZ DE OPORTUNITATE_250 DIN 22.03.2018	
	8	ALTE AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM	
	1	FISA PROIECTULUI	
	2	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE	
	3	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	
	4	REGULAMENT LOCAL URBANISM	
<b>PARTEA II_PIESE DESENATE</b>	01	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	1:20000
	02	PLAN EXISTENT SI INCADRARE IN PUG	1:1000
	03	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
	04	PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR	1:500
	05	PLAN RELETE EDILITARE	1:500
	06	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	1:500
	07.1	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL SUDIC	
	07.2	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL NORDIC	

data  
septembrie 2018intocmit  
arh. Laura NEMES

### 3. MEMORIU TEHNIC

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării:	<b>Elaborare PUZ</b> in vederea realizării procedurii de urbanizare pentru construire locuinte
Beneficiar:	<b>Doru-Alin PLOPEANU, Adina-Gabriela PLOPEANU</b> Tg. Mures 540077, str. Cornesti nr. 16, jud. Mures
Proiectant general:	<b>detrei arhitectura s.r.l.</b> Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca CIF: RO 7014100, J12/205/1995
Data elaborării:	<b>dec. 2017</b>

##### 1.2 OBIECTUL PUZ:

Terenul sudiat de prezenta documentatie este identificat cu Nr. Cad. 312113 si are o suprafata de 12.857 mp. Este situat in zona coloniei Borhanci in apropiere de strada Romul Ladea. Are o forma regulata dreptunghiulara, cu fronturi de 60,7 si 61,3 m la doua strazi paralele – strada Eclipsei si strada Voievodul Glad, cu o adancime maxima de 220,15 m.

**Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de Doru-Alin PLOPEANU si Adina-Gabriela PLOPEANU.**

##### SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM:

Modificarea incadrării actuale a terenului din UTR Uliu in UTR Liu1 cu modificarea folosintei actuale a terenului, parcelarea terenului in vederea construirii unui ansamblu de locuinte cu dotările aferente, organizarea tramei stradale, realizarea infrastructurii edilitare si a amenajărilor necesare pentru construire.

##### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Se intentioneaza intergarea parcelei in caracterul propus prin Regulamentul Local de Urbanism - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, cover – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

##### 1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- **Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificării parțiale și completării Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei “**Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**”, aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- **HG nr. 1076/8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin **HG 1000/2012**;
- **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997** privind normele de igiena

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona Borhanci a fost inainte de 1989 o zona agricola. Aceasta si-a pastrat in buna parte caracterul agricol si dupa 1989, in perioada retrocedarii si refacerii proprietatilor private.

Dezvoltarea zonei si caracterul sau actual este rezultatul unor fenomene generale de evolutie ale orasului descrise in Memoriul General al PUG Cluj-Napoca 2014 la punctul 2.1.4.:

*“1. Pana in anul 2008-2009 cresterea apreciabila a volumului constructiilor: cea mai mare parte a investitiilor au provenit din sectorul privat si au avut ca obiect preponderent construirea de locuinte.*

*2. Cresterea, in paralel cu volumul constructiilor, a numarului si acoperirii planificarii urbanistice de tipul Plan urbanistic zonal si Plan urbanistic de detaliu, ca rezultat al emergentei investitiilor imobiliare de tip comercial (antreprenariat) si ca instrument de derogare de la reglementarile PUG 1998.*

*3. Aparitia, la periferiile orasului, in lungul arterelor de acces a concentrarilor de unitati comerciale de mari dimensiuni de tip retail, showroom, centre comerciale de mari dimensiuni etc. Prin caracterul lor, acestea sunt accesate aproape exclusiv cu masina, eventual transport in comun, avand arii de deservire supralocale (orasul si localitatile din jur).*

*4. Conservarea, in zona pericentrala a orasului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate, pe fondul stagnarii lor economice sau chiar al falimentului. Operatiunile razlete de refunctionalizare a fondului construit industrial sunt in general lipsite de un cadru planificativ coerent si de corelare cu evolutia zonelor in care se afla si nu reusesc sa valorifice potentialul terenurilor in favoarea dezvoltarii orasului.*

*5. Multiplicarea presiunilor investitionale asupra terenurilor aflate in extravilan in perioada 2007-2009, avand ca efect extinderea fragmentara a limitei intravilan, cel mai frecvent sub forma de trupuri izolate. Intre 1998 si 2009, suprafata intravilan a crescut ca rezultat al acestor operatiuni. Desi un fenomen restrans in comparatie cu situatii similare din Romania, disolutia orasului in cadrul natural are, pe termen mediu si lung, importante consecinte negative:*

*- obstructionarea unei dezvoltari urbanistice controlate, coerente si durabile, care asigura calitatea vietii si drepturile asupra proprietatii, atat locuitorilor de astazi ai orasului, cat si, in egala masura, generatiilor viitoare. Din acest deziderat decurge necesitatea asigurarii resurselor de teren pentru perspective de timp care depasesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;*

*- neviabilitatea extinderii retelei stradale si a retelei de infrastructura edilitara pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investitiilor din bugetul public;*

*- neglijarea investitiilor in zonele din interiorul orasului, astazi parasite sau utilizate inadecvat, dar care au avantajul economic al pre-existentei echiparilor edilitare si al acceselor stradale asigurate*

*- amenintarea si fragmentarea cadrului natural al municipiului, principal sustinator al calitatii ecologice a vietii in oras;*

*- amplificarea volumului de trafic auto in oras;*

*- imposibilitatea asigurarii calitatii vietii in oras, prin rezervarea suprafetelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotarilor si echipamentelor publice (sanatate, invatamint, spatii verzi, terenuri de sport, locuri de joaca, etc.*

*6. Cluj-Napoca si comunele limitrofe au avut evolutii teritoriale autonome, fara ca stransele interdependente de tip economic, social, ecologic si infrastructural sa se reflecte suficient in dezvoltarea spatiala sau in planificarea acesteia.*

*Disfunctiunile si potentialul conflictual cel mai ridicat apare, in acest sens, la zona invecinata cu comunele Floresti, Chinteni, Feleac, Apahida.”*

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de sud-est a orasului, in colonia Borhanci, zona aflata in curs de urbanizare. Modernizarea recenta a str. Borhanciului, str. Romul Ladea sau str. Antonio Gaudi si prin aceasta reducerea distantei in timp fata de zona centrala a orasului, a dus la cresterea atractivitatii zonei. In prezent are loc tranzitia de la caracterul initial al zonei (parcele agricole) la unul rezidential individual sau colectiv, impus prin Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 cu modificarile ulterioare.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul se afla pe terasa superioara a versantului nordic al dealului Feleacului si are o panta generala de aproximativ 10% pe directia perpendiculara pe latura lunga, cu orientare spre nord-vest. Adiacent terenului, pe latura sud-estica, de-a lungul strazii Voievodul Glad a fost instituit UTR Ve, pe cursul unui parau de versant. Conform *Plansei 3.2 Reglementari UTR scara 1:10000* din PUG, terenul este incadrat in zona cu risc mediu-mare de alunecari de teren. Vegetatia este cea tipica pajistilor de pe dealul Feleacului. In albia paraului este prezenta vegetatia palustra, precum si arbusti si tufarisuri.

### Concluzii ale studiului geo:

Terenul se afla pe versant stabil.

Amplasamentul pune local probleme tehnice din cauza terenului de fundare, care este de tip PUCM (pamant cu umflari si contractii mari).

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

- fundarea se va face cu incastrarea in argila prafoasa sau argila PUCM, pentru care presiunea conventionala de baza este  $p_{conv} = 300$  kPa.
- terenul de fundare se prezinta monoclin, se recomanda solutia cu fundatie in trepte.
- adancimea de fundare minima recomandata:  $D_f = -1,00$  m in cazul argilei profase, sau  $-1,50$  m pentru argila PUCM. Anexele (scari, terase) se vor funda la aceeasi cota cu imobilul.
- se recomanda o centura de tasare in cazul argilei prafoase si 2 centuri in cazul argilei PUCM.
- se vor face lucrari de drenaj pe conturul subsol/demisolului, pentru descarcarea infiltratilor.
- in timpul executarii fundatiilor se vor realiza epuizmente-in zona s-au facut imbunatatiri funciare, exista drenuri.
- sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse.
- lucrarile de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

Din punct de vedere geotehnic s-au identificat doua zone, conform plansei 1/GT Amplasarea sondajelor din studiul geotehnic anexat:

\_zona nord-estica: categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat  
\_zona sud-vestica: categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.

## 2.4 CIRCULATIA

Accesul carosabil pe parcela in studiu se face de pe strada (aleea) Eclipsei, drum secundar de pamant cu latime variabila, care face legatura cu strada Romul Ladea - principala artera de circulatie din zona, de unde circulatia este distribuita spre cartierul Gheorghieni sau Centru, spre centura de est a orasului sau spre strada Fagului si Calea Turzii. Strada Romul Ladea, de categoria III - colectoare, cu doua benzi, a fost modernizata recent, avand un profil stradal de aproximativ 9 m. Strazile Voievodul Glad, care margineste parcela la sud-est, respectiv strada Eclipsei care margineste parcela la nord-vest sunt strazi de categoria a IV-a de folosinta locala. Strada Eclipsei are un profil regularizat de aproximativ 8 m (cu doua benzi de circulatie) intre strada Romul Ladea si parcela studiata. Pe lungimea frontului parcelei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 254/2016 (parcela vecina de la sud pentru strada Eclipsei) a fost asigurat un profil transversal de 12 m cu doua benzi pe sens si parcare laterala pe un sens (profil III.H conform PUG Cluj-Napoca).

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In interiorul zonei de studiu PUZ, terenul este liber de constructii.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In urma solicitarii avizelor de amplasament rezulta urmatoarea situatie a echiparii edilitare:

1. Retele electrice existente: obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de acestea. In zona exista retea electrica de distributie de joasa tensiune - trifazata. Strada Romul Ladea este echipata cu retea electrica subterana LES 20kV, strada Voievodul Glad este echipata cu retea electrica subterana LES 0.4kV si strada Eclipsei este echipata cu retea electrica aeriana LEA 0,4kV.

2. Retele de distributie gaz existente: strazile Romul Ladea, Voievodul Glad si Eclipsei sunt complet echipate cu retea de distributie gaz – conducta gaz presiune redusa.

3. Retele publice apa-canal: strada Eclipsei este echipata cu conducta publica de apa Ø63mm si conducta publica de canalizare tub DN30cm.

4. Retele de telecomunicatii – in zona studiata sunt amplasate cabluri de telecomunicatii instalate aerian (strada Romul Ladea) si cabluri de telecomunicatii instalate subteran (strada Eclipsei).

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

In aceasta etapa a proiectului nu se constata probleme de poluare a mediului. Caracterul rezidential al zonei impiedica aparitia unor surse de poluare peste limitele admise. Se constata poluare fonica si emisie de noxe provenind de la traficul de pe strada Romul Ladea in orele de varf, diminuat de distanta de aproximativ 50 m de la strada. Alte surse de poluare pot fi considerate zgomotul provenit de la santierele din zona, praful rezultat in urma traficului pe drumuri neasfaltate precum si deseuri rezultate din constructii, depozitate temporar pe domeniul public sau privat, probleme care se remediaza prin continuarea procesului de urbanizare si edificare a zonei.

Pe amplasament nu au fost identificate ecosisteme protejate.

Proiectul a fost supus evaluarii initiale a investitiei de catre autoritatea competenta pentru protectia mediului care a decis ca nu este necesara evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea rezidentiala a zonei si continuarea procesului de urbanizare corespunde dorintelor si necesitatilor locuitorilor zonei, raspunde cererii pentru locuinte, cerere in continua crestere la nivelul municipiului si se suprapune cu politica de urbanizare trasata prin PUG.

Beneficiarul terenului doreste realizarea unui studiu care sa se conformeze cerintelor urbanistice impuse prin PUG si sa valorifice potentialul terenului si al pozitiei acestuia in zona. Beneficiarul doreste sa realizeze un ansamblu de locuinte izolate, cuplate sau insiruite si a dotarilor si amenajarilor aferente acestuia. In calitate de proiectant, analizand cerintele beneficiarului si prevederile PUG, consideram intentia beneficiarului oportuna si adecvata cerintelor. Aplicarea procedurii de urbanizare pe zona propusa va contribui la intergrarea rapida a terenului in caracterul dorit si impus de administratia locala pentru aceasta zona – *“Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare”* - urmand ca realizarea ulterioara a investitiei sa contribuie la cresterea standardul de confort si imbunatatirea imaginii zonei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal str. Eclipsei – str. Voievodul Glad prin care este reglementata o suprafata de teren de 16.906 mp care se invecineaza cu parcela studiata pe toata limita de sud-vest a acesteia. PUZ-ul amintit (aprobat cu HCL 254/2016) instituie doua UTR-uri:

UTR Li – Locuinte individuale, semicolective cu regim redus de inaltime si servicii.

UTR V - Zona verde de protectie, adiacenta cursului de apa.

Conturul UTR V stabilit prin PUZ este corelat mai exact cu albia paraului de versant si este delimitat la est de profilul regularizat propus de acelasi studiu PUZ pentru strada Voievodul Glad (profil tip III.H de 12 m conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca).

In urma acestor reglementari aprobate, parcela studiata (Nr. Cad. 312113) a fost izolata de corpul UTR\_Uliu initial prin noile UTR-uri constituite prin HCL 254/2016. Prin urmare pe suprafata parcelei cu Nr. Cad. 312113 se regaseste in intregime un UTR Uliu izolat si o suprafata de aproximativ 1.900 mp zona verde din UTR Ve.

3.1.2. Prin avizul Comisiei operative de urbanism a municipiului Cluj-Napoca s-a stabilit oportunitatea intocmirii PUZ – Ansamblu locuinte unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca, cu urmatoarele conditii:

1. Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat dupa cum urmeaza:

la nord-est si nord-vest - UTR Lii cu parcele private in cea mai mare parte edificate,

la sud-vest de parcele private rezultate dintr-un proces de urbanizare aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 fiind incadrate in UTR Li, dar inca needificate,

la sud-est de strada Voievodul Glad, strada inca nemodernizata.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

pentru zona rezidentiala: POT max. 35%, pentru locuinte covor max. 60%, CUT max. 0.9 ADC/mp

pentru zona verde: POT max. 1%, CUT max. 0.01 ADC/mp

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- spatii verzi cu acces public nelimitat (scuar, gradina, parc)

- accesul auto se va face din str. Eclipsei

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor

- echiparea edilitara cade in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata, conform avizelor furnizorilor de utilitati

5. Categoriile de transport admise:

Se vor aplica profile conform Anexei 6 din RLU aferent PUG si normele tehnice specifice si se vor asigura racordurile la intersectii conform normativelor

Strada Eclipsei si Strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12 m) prin documentatia urbanistica aprobata prin HCL 254/2016

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ

- conform Certificatului de urbanism nr 6034/15.12.2017

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatial-volumetrice, caracteristicile tesutului urban, conditii geotehnice, reambulare topografica)

7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

Conform regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat cu HCL nr. 153/2012.

3.1.3. In urma receptiei documentatiei topografice de catre OCPI Cluj-Napoca s-a stabilit ca nu exista erori topologice.

3.1.4. In urma studiului geologic: s-a stabilit ca terenul se imparte in doua zone: zona 1 de nord est de categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat pentru care s-au facut cateva recomandari referitor la fundare, drenare si evacuarea apelor de suprafata, si zona 2 de sud-vest de categoria geotehnica 1 risc geotehnic redus.

3.1.5. In urma studiului de trafic a rezultat ca propunerea nu aduce o crestere semnificativa a traficului in zona.

## 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Parcela studiata se suprapune cu o suprafata de aproximativ 10.909 mp peste un corp UTR Uliu distinct si izolat (rezultat in urma urbanizarii parcelei vecine de la sud-vest, incheiata in 2016) si se suprapune cu UTR Ve cu o suprafata de aproximativ 1.948 mp.

Se impune initierea PUZ.

Sunt impuse servituti pentru utilizarea terenului care se suprapune peste UTR Ve.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va tine cont de panta terenului prin dispunerea cladirilor in acord cu aceasta, fara modificari importante ale profilului terenului. Beneficiarul intentioneaza sa amenajeze un loc de joaca pentru copii pe suprafata de teren cu destinatia de spatii verzi (UTR Ve) cu care terenul se suprapune. Amenajarea va valorifica albia torentului de pe versant.

Din punct de vedere geo-morfologic, nu s-au constatat probleme de fundare care sa impiedice construirea ansamblului.

Adaptarea la conditiile de clima nu creaza probleme deosebite.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia va fi asigurata de pe strazile Eclipsei si Voievodul Glad pentru care, prin avizul de oportunitate, se impune continuarea regularizarii la un profil de **12 m de tip III.H** conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca, in continuarea profilului impus de HCL 254/2016.

Intre parcela studiata (Nr. Cad. 312113) si str. Romul Ladea cele doua strazi (Eclipsei si Voievodul Glad) au un profil transversal regularizat inainte de 2014, cu o latime care variaza intre 8 si 9 m.

Strada noua propusa, paralela cu str. Romul Ladea, va avea un profil de **9 m tip IV.2** si va traversa zona verde pentru jonctiunea cu strada Voievodul Glad. Trecerea peste valeda secatata a torentului de versant se va rezolva cu un podet carosabil si pietonal cu acelasi profil transversal. Deplasarea autovehiculelor se va face in sens unic spre str. Eclipsei. Strada propusa cu sens unic va functiona in tandem cu strada similara (dar cu sens unic contrar) aprobata de PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad. Astfel intrarea si iesirea in zona se va putea face din ambele intersectii de pe str. Romul Ladea (atat din cea cu str. Eclipsei cat si din cea cu str. Voievodul Glad) si va decongestiona cele doua intersectii. **Au fost prevazute doua alveole cu lungime de 10 m si latime de 2.5 m carosabile pentru largirea profilului de 9 m al strazii nou propuse.**

Propunerea de modernizare a circulatiei a fost supusa unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat, in urma analizei comparative, a rezultat ca nu exista diferente majore intre traficul actual in zona fata de traficul estimat dupa realizarea ansamblului de locuinte. Concluzia studiului este ca ansamblul de locuinte reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ in incarcarea traficului in intersectiile sau strazile adiacente.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Studiul propune realizarea **Procedurii de Urbanizare** pentru suprafata de teren studiat de 12.857 mp ai parcelei cu nr. Cad. 312113. Rezultatul va fi reparcelarea terenului si reorganizarea tesutului urban delimitat de strazile Romul Ladea, Eclipsei, Astrelor si Voievodul Glad.

Strada nou propusa (denumita in continuare strada A), paralela cu Romul Ladea, intregeste doua cvartale partial constituite: unul cu cu frontul construit al strazii Romul Ladea intre intersectiile cu Eclipsei si Voievodul Glad si al doilea cu frontul nordic urbanizat si reglementat al strazii Astrelor (conform PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad aprobat de HCL 254/2016).

**Functional vor fi realizate doua subzone:**

#### 1. UTR Liu1

Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

<b>Subzona UTR Liu1</b>	<b>10.909 mp</b>
Domeniul privat (parcele curti constructii)	8.918 mp
Domeniul public (strazi / trotuare)	1.991 mp
Numar total de locuri de parcare asigurate	<b>70</b>
– 46 de locuri private, in incinte – descoperite sau in garaj;	
– 24 locuri publice, in lungul strazii A – pentru vizitatori;	



POT maxim admis	<b>35.00%</b>
CUT maxim admis	<b>0.9</b>
Regim de inaltime maxim admis	<b>(S)+P+1+M/R, D+P+M/R</b>

## 2. UTR Ve

Subzona cu destinatia de zona verde.

<b>Subzona UTR Ve</b>	<b>1948 mp</b>
Domeniul public (spatii verzi)	1.472 mp
Domeniul public (strazi / trotuare - pod)	476 mp
POT maxim admis	<b>1.00%</b>
CUT maxim admis	<b>0.01</b>

Circulatia terenurilor propusa este urmatoarea:

	existent		propus	
	- mp -	%	- mp -	%
Domeniu privat	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>	<b>8.918</b>	<b>69.36%</b>
Domeniul privat propus pentru transferul in domeniul public - trama stradala	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.467</b>	<b>19.19%</b>
Domeniul privat propus pentru transferul in domeniul public - spatii verzi	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.472</b>	<b>11.45%</b>
<b>Total</b>	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>

### 3.5.1. UTR Liu1. Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

Este subzona destinata locuirii cu densitate mica si medie si un regim redus de inaltime.

Suprafata rezervata este de forma dreptunghiulara, delimitata la nord de limitele posterioare ale parcelelor de locuinte construite pe strada Romul Ladea – UTR Liu, la vest de profilul regularizat al strazii Eclipsei, la sud limitele parcelelor din UTR Li reglementate de PUZ aprobat prin HCL 254/2016 iar la est de subzona UTR Ve.

Dimensiunea transversala (aproximativ 60 m), relatiile si caracteristicile vecinatatilor - parcele cu locuinte predominant unifamiliale cu mod de amplasare in sistem izolat pe strada Romul Ladea, cu fronturi cuprinse intre 10 si 17 m; parcele cu dimensiunea pe limita de proprietate intre 25 si 40 m destinate, de asemenea, locuintelor unifamiliale in constructii cu regim izolat spre strada Astrelor) si panta transversala a terenului mai accentuata spre limita sudica, au condus la o propunere pentru folosirea terenului cu tipologii diferite de amplasare a locuintelor pe cele doua fonturi ale strazii A propuse.

#### 3.5.1.a FRONTUL NORDIC AL STRAZII A – completeaza cvartalul spre strada Romul Ladea:

##### 1. Utilizare functionala:

Locuinte unifamiliale in regim de construire insiruit.

##### 2. Caracteristicile parcelelor:

Adancimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de constructii propus – locuinte insiruite) de 12 m sau 14 m. Dimensiunea generoasa a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facile si fragmentarea propunerilor de volumetrie. Monotonia solutiilor repetitive ale complexelor de case insiruite va fi astfel evitata. Conformarea loturilor permite decupaje in masa construita cu retrageri suficiente de la limitele posterioare pentru terase exterioare de gradina pentru un grad mai mare de intimitate fata de locuintele vecine.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul nordic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27
Suprafata (mp)	279	245	283	240	243	287	247	246	243	242	243	243	242	401
Locuri de parcare	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2

##### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m, cu degajamente locale mai adanci (6 m) pentru locul de parcare a masinii in interiorul parcelei. Pentru loturile mai mari, cu latime de front de 14 m, se propune realizarea de garaje pe limitele laterale cu retragere din aliniament de 6 m, suficienta pentru parcare pe proprietatea privata a unui al doilea autoturism.

Fatadele orientate spre gradina ale constructiilor se vor dispune pana la minim 6 m de la limita posterioara a parcelelor.

#### 4. Stationarea autovehiculelor

Va fi asigurat cate un loc de parcare descoperit in interiorul parcelei pentru fiecare unitate de locuit cu exceptia parcelelor cu front de 14 m pe care este posibila parcare a celei de a doua masini in fata garajului retras cu 6 m de la aliniament si cu exceptia locuintei de la parcela nr. 1 unde vor fi amenajate doua locuri de parcare in incinta. Numarul total obtinut in interiorul parcelelor este de **18 locuri de parcare**.

#### 5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va respecta intocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.*

#### 6. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 0,9**

### 3.5.1.b FRONTUL SUDIC AL STRAZII A – completeaza cvartalul spre strada Astrelor:

#### 1. Utilizare functionala:

Locuinte predominant unifamiliale in regim de construire cuplat si izolat.

#### 2. Caracteristicile parcelelor:

Propunerea cuprinde un numar de 4 loturi pentru locuinte construite in regim izolat si 10 loturi pentru locuinte construite in regim cuplat.

Adancimea celor 4 parcele cu constructii izolate va fi de 31 m cu fronturi la strada A de 15 m. Acestea vor fi alternate cu cate doua parcele cu constructii cuplate cu dimensiuni de 13.30 x 21.5m, 22.2m, 20.1m si 16.7 x 18 m (dimensiune front x adancime parcela). Propunerea urmareste evitarea invecinarii fatadelor principale spre gradina in directii opuse cu distante mici intre ele. Avantajul acestei amplasari va fi intimitate mai mare pentru fatadele cu orientarile principale ale spatiilor interioare de locuit.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul sudic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
Suprafata (mp)	312	401	438	360	301	469	361	301	470	362	301	471	353	333
Loc parcare	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

#### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m pentru parcelele cu regim de construire cuplat si 6 m pentru cele cu regim de construire izolat.

Pentru parcelele cu constructii izolate retragerea fata de o limita laterala este de minimum 1 m, cu conditia realizarii unei fatade fara goluri (fatada oarba). In acest fel se va propune o solutie de organizare a locuintei cu toate spatiile orientate spre o singura fatada lunga (cea care beneficiaza de gradina adanca a loturilor).

Fatadele posterioare ale constructiilor vor avansa pana la minimum 6 m de la limita din spatele parcelelor pentru locuintele cuplate si minimum 13 pentru cele izolate.

#### 4. Stationarea autovehiculelor

Vor fi asigurate cate un loc de parcare in garaj, respectiv un loc de parcare in interiorul parcelei pentru fiecare locuinta, rezultand un total de **28 locuri** de parcare private.

#### 5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va respecta intocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.*

#### **6. Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenurilor:**

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 0,9**

#### **3.5.1.c STRADA A**

Profilul transversal de 9 m tip IV.2 propus pentru strada A permite amenajarea unui numar de 24 de locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori.

**Numar total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu este de 70 locuri:**

- 29 de locuri descoperite, amenajate in interiorul parcelelor;
- 17 locuri in garaj, in interiorul parcelelor;
- 24 locuri in lungul strazii A, propuse, pentru vizitatori;

#### **3.5.2. UTR Ve. Subzona destinata spatiilor verzi de protectie a cursului de apa secundar – parau de pe versant.**

Din suprafata totala de 12.857 mp a parcelei studiate o suprafata de 1.948 mp se suprapune cu UTR Ve. Din aceasta suprafata, 449 mp vor fi destinati amenajarii strazii A.

Beneficiarul intentioneaza sa amenajeze un loc de joaca pentru copii care sa beneficieze de pantele naturale ale albiei secate a torentului de versant. Locul de joaca va fi adiacent strazii Voievodul Gelu si va avea acces public nelimitat, destinat mai ales familiilor care locuiesc in zona. Parcarile necesare utilizatorilor care vin cu masina vor fi amplasate de-a lungul strazii Voievodul Gelu, conform profilului propus.

Regulamentul general de urbanism permite un POT maxim de 1% si un CUT maxim de 0,01 care ar putea fi utilizat pentru edicule (pavilioane, umbrare, chioscuri).

Sunt admise:

\_orice amenajari peisagere - plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile si edicule.

\_accesul auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo este permis cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.

\_elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

#### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In zona exista retele de utilitati pentru apa-canal, gaz, energie electrica si comunicatii. Terenul studiat va fi complet echipat edilitar, iar solutiile de echipare in lungul strazii A se vor detalia pe baza avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilitati. Toate cablurile electrice si de comunicatii si celelalte retele edilitare vor fi subterane.

#### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

Utilizarea propusa - locuinte unifamiliale sau semicolective – va avea un efect redus asupra mediului.

Masuri pentru protectia mediului:

- Prin regulamentul PUZ se vor impune procentele minime de spatii libere si spatii plantate dupa cum urmeaza: pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Prin exceptie, la locuintele covor, spatiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafata unei parcele. Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

- Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in pubele si apoi transportate in locuri special amenajate conform tipului de serviciu furnizat de firma de salubritate care va deservi zona. Deseurile vor fi preluate de firma de salubritate de-a lungul strazii A.

- Se vor impune masuri de colectare a apelor pluviale in interiorul fiecarei parcele. Strada A va fi racordata la reseaua publica de canalizare a apelor pluviale.

Nu se afecteaza ireversibil ambientul natural.

Zona de amplasare a PUZ propus nu se gaseste in arii naturale protejate de interes national sau international.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Beneficiarul intentioneaza sa continue dezvoltarea constructiilor pentru toate parcelele construibile rezultate prin urbanizarea terenului prin finantare proprie. Aceasta perspectiva include in lucrarile asumate de catre beneficiar echiparea edilitara completa a zonei studiate, realizarea integrala a profilului propus pentru strada A, dezmembrarea suprafetelor de teren pentru realizarea profilelor propuse de 12 m de tip III.H pentru strada Eclipsei (65mp) si strada Voievodul Glad (31mp) si cedarea suprafetei de teren de 1948 mp care se suprapune peste UTR Ve.

In afara de acestea, pentru cresterea atractivitatii dezvoltarii propuse, beneficiarul intentioneaza sa realizeze, pe propria cheltuiala, locul de joaca pentru copii de pe zona verde (UTR Ve suprapus pe parcela studiate).

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

In urma finalizarii procedurii de urbanizare pentru parcela in studiu pot demara procedurile de obtinere a autorizatiei de construire pentru fiecare din parcelele rezultate in termenul prevazut prin HCL, cu respectarea regulamentului pentru UTR Liu 1, respectiv Ve, fara a mai fi nevoie elaborarea de PUD.

Procesul de reparcelare se poate realiza cu respectarea regulamentului prezentului PUZ.

data  
septembrie 2018

intocmit  
arh. Oliver NEMES



adresa:  
tel / fax:  
email:

**detrei arhitectura s.r.l.**  
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@de3.ro

## 1. FISA PROIECTULUI

**PROIECT NR. 49 09 122 / 2017**

TITLUL PROIECTULUI: **PUZ ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE STRADA ECLIPSEI**

ADRESA: Mun. Cluj-Napoca, str. Eclipsei FN, jud. Cluj

BENEFICIAR: Doru-Alin PLOPEANU, Adina-Gabriela PLOPEANU  
Tg. Mures 540077, str. Cornesti nr. 16, jud. Mures

DATA: Februarie 2019

FAZA: **PUZ**

LISTA SEMNATURII:

proiectant general: **detrei arhitectura s.r.l.**  
Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca  
CIF: RO 7014100, J12/205/1995

specialist atestat RUR: **arh. Alina POPESCU**

sef proiect **arh. Oliver NEMES**



adresa:  
tel / fax:  
email:

detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@de3.ro

## 2. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

<b>PARTEA I</b>	1	CERERE TIP	
	2	ANUNT ZIAR PENTRU INITIERE PUZ	
	3	CERTIFICAT DE URBANISM NR. 6034 DIN 2017.12.15	
	4	EXTRAS CF_2018.09. 03	
	5	MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN TOPOGRAFIC_vizat OCPI	1:1000
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1:5000
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_INVENTAR DE COORDONATE	
		MASURATOARE TOPOGRAFICA_PROCES VERBAL DE RECEPTIE	
	6	STUDIU GEOTEHNIC	
		STUDIU GEOTEHNIC_STABILITATE GENERALA	
	7	STUDIU DE TRAFIC	
	8	AVIZ DE OPORTUNITATE_250 DIN 22.03.2018	
	9	AVIZ COMPANIA DE APA SOMES S.A.	
	10	AVIZ DELGAZ GRID	
	11	AVIZ ELECTRICA S.A.	
12	AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.		
13	MEDIU_DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE		
14	AVIZ D.S.P. CLUJ		
15	LISTA CU NUMERELE CADASTRALE SI NUMELE PROPRIETARILOR PARCELELOR VECINE		
<b>PARTEA II_PIESE SCRISE</b>	1	FISA PROIECTULUI	
	2	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE	
	3	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	
	4	REGULAMENT LOCAL URBANISM	
<b>PARTEA II_PIESE DESENATE</b>	01	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	1:20000
	02	PLAN EXISTENT SI INCADRARE IN PUG	1:1000
	03	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
	04	PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR	1:500
	05	PLAN RELETE EDILITARE	1:500
	06	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	1:500
	07.1	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL SUDIC	
	07.2	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL NORDIC	
	02.v2	PLAN EXISTENT SI INCADRARE IN PUG	1:1000
	03.v2	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
	04.v2	PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR	1:500
	05.v2	PLAN RELETE EDILITARE	1:500
	06.v2	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	1:500

data  
februarie 2019

intocmit  
arh. Laura NEMES

### 3. MEMORIU TEHNIC

**PROIECT NR. 49 09 122 / 2017**

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării:	<b>Elaborare PUZ</b> in vederea realizării procedurii de urbanizare pentru construire locuinte
Beneficiar:	<b>Doru-Alin PLOPEANU, Adina-Gabriela PLOPEANU</b> Tg. Mures 540077, str. Cornesti nr. 16, jud. Mures
Proiectant general:	<b>detrei arhitectura s.r.l.</b> Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca CIF: RO 7014100, J12/205/1995
Data elaborării:	<b>februarie 2019</b>

##### 1.2 OBIECTUL PUZ:

Terenul sudiat de prezenta documentatie este identificat cu Nr. Cad. 312113 si are o suprafata de 12.857 mp. Este situat in zona coloniei Borhanci in apropiere de strada Romul Ladea. Are o forma regulata dreptunghiulara, cu fronturi de 60,7 si 61,3 m la doua strazi paralele – strada Eclipsei si strada Voievodul Glad, cu o adancime maxima de 220,15 m.

**Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de Doru-Alin PLOPEANU si Adina-Gabriela PLOPEANU.**

##### SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM:

Modificarea incadrării actuale a terenului din UTR Uliu in UTR Liu1 cu modificarea folosintei actuale a terenului, parcelarea terenului in vederea construirii unui ansamblu de locuinte cu dotările aferente, organizarea tramei stradale, realizarea infrastructurii edilitare si a amenajărilor necesare pentru construire.

##### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Se intentioneaza intergarea parcelei in caracterul propus prin Regulamentul Local de Urbanism - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

##### 1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- **Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificării parțiale și completării Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei “**Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**”, aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.

▪ **HCL nr. 254/17.05.2016** al Municipiului Cluj-Napoca prin care a fost aprobat **Planul Urbanistic Zonal str. Eclipsei – str. Voievodul Glad**

▪ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;

▪ **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

▪ **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

▪ **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

▪ **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

▪ **HG nr. 1076/8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin **HG 1000/2012**;

▪ **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997** privind normele de igiena

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

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona Borhanci a fost inainte de 1989 o zona agricola. Aceasta si-a pastrat in buna parte caracterul agricol si dupa 1989, in perioada retrocedarii si refacerii proprietatilor private.

Dezvoltarea zonei si caracterul sau actual este rezultatul unor fenomene generale de evolutie ale orasului descrise in Memoriul General al PUG Cluj-Napoca 2014 la punctul 2.1.4.:

*“1. Pana in anul 2008-2009 cresterea apreciabila a volumului constructiilor: cea mai mare parte a investitiilor au provenit din sectorul privat si au avut ca obiect preponderent construirea de locuinte.*

*2. Cresterea, in paralel cu volumul constructiilor, a numarului si acoperirii planificarii urbanistice de tipul Plan urbanistic zonal si Plan urbanistic de detaliu, ca rezultat al emergentei investitiilor imobiliare de tip comercial (antreprenariat) si ca instrument de derogare de la reglementarile PUG 1998.*

*3. Aparitia, la periferiile orasului, in lungul arterelor de acces a concentrarilor de unitati comerciale de mari dimensiuni de tip retail, showroom, centre comerciale de mari dimensiuni etc. Prin caracterul lor, acestea sunt accesate aproape exclusiv cu masina, eventual transport in comun, avand arii de deservire supralocale (orasul si localitatile din jur).*

*4. Conservarea, in zona pericentrala a orasului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate, pe fondul stagnarii lor economice sau chiar al falimentului. Operatiunile razlete de refunctionalizare a fondului construit industrial sunt in general lipsite de un cadru planificativ coerent si de corelare cu evolutia zonelor in care se afla si nu reusesc sa valorifice potentialul terenurilor in favoarea dezvoltarii orasului.*

*5. Multiplicarea presiunilor investitionale asupra terenurilor aflate in extravilan in perioada 2007-2009, avand ca efect extinderea fragmentara a limitei intravilan, cel mai frecvent sub forma de trupuri izolate. Intre 1998 si 2009, suprafata intravilan a crescut ca rezultat al acestor operatiuni. Desi un fenomen restrans in comparatie cu situatii similare din Romania, disolutia orasului in cadrul natural are, pe termen mediu si lung, importante consecinte negative:*

*- obstructionarea unei dezvoltari urbanistice controlate, coerente si durabile, care asigura calitatea vietii si drepturile asupra proprietatii, atat locuitorilor de astazi ai orasului, cat si, in egala masura, generatiilor viitoare. Din acest deziderat decurge necesitatea asigurarii resurselor de teren pentru perspective de timp care depasesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;*

*- neviabilitatea extinderii retelei stradale si a retelei de infrastructura edilitara pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investitiilor din bugetul public;*

*- neglijarea investitiilor in zonele din interiorul orasului, astazi parasite sau utilizate inadecvat, dar care au avantajul economic al pre-existentei echiparilor edilitare si al acceselor stradale asigurate*

*- amenintarea si fragmentarea cadrului natural al municipiului, principal sustinator al calitatii ecologice a vietii in oras;*

*- amplificarea volumului de trafic auto in oras;*

*- imposibilitatea asigurarii calitatii vietii in oras, prin rezervarea suprafetelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotarilor si echipamentelor publice (sanatate, invatamint, spatii verzi, terenuri de sport, locuri de joaca, etc.*



6. Cluj-Napoca si comunele limitrofe au avut evolutii teritoriale autonome, fara ca stransele interdependente de tip economic, social, ecologic si infrastructural sa se reflecte suficient in dezvoltarea spatiala sau in planificarea acesteia. Disfunctiunile si potentialul conflictual cel mai ridicat apare, in acest sens, la zona invecinata cu comunele Floresti, Chinteni, Feleac, Apahida.”

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de sud-est a orasului, in colonia Borhanci, zona aflata in curs de urbanizare. Modernizarea recenta a str. Borhanciului, str. Romul Ladea sau str. Antonio Gaudi si prin aceasta reducerea distantei in timp fata de zona centrala a orasului, a dus la cresterea atractivitatii zonei. In prezent are loc tranzitia de la caracterul initial al zonei (parcele agricole) la unul rezidential individual sau colectiv, impus prin Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 cu modificarile ulterioare.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul se afla pe terasa superioara a versantului nordic al dealului Feleacului si are o panta generala de aproximativ 10% pe directia perpendiculara pe latura lunga, cu orientare spre nord-vest. Adiacent terenului, pe latura sud-estica, de-a lungul strazii Voievodul Glad a fost instituit UTR Ve, pe cursul unui parau de versant. Conform *Plansei 3.2 Reglementari UTR scara 1:10000* din PUG, terenul este incadrat in zona cu risc mediu-mare de alunecari de teren. Vegetatia este cea tipica pajistilor de pe dealul Feleacului. In albia paraului este prezenta vegetatia palustra, precum si arbusti si tufarisuri.

### Concluzii ale studiului geo:

Terenul se afla pe versant stabil.

Amplasamentul pune local probleme tehnice din cauza terenului de fundare, care este de tip PUCM (pamant cu umflari si contractii mari).

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

- fundarea se va face cu incastarea in argila prafoasa sau argila PUCM, pentru care presiunea conventionala de baza este  $p_{conv} = 300$  kPa.
- terenul de fundare se prezinta monoclin, se recomanda solutia cu fundatie in trepte.
- adancimea de fundare minima recomandata:  $D_f = -1,00$  m in cazul argilei profase, sau  $-1,50$  m pentru argila PUCM. Anexele (scari, terase) se vor funda la aceeasi cota cu imobilul.
- se recomanda o centura de tasare in cazul argilei prafoase si 2 centuri in cazul argilei PUCM.
- se vor face lucrari de drenaj pe conturul subsol/demisolului, pentru descarcarea infiltratiilor.
- in timpul executarii fundatiilor se vor realiza epuizmente-in zona s-au facut imbunatatiri funciare, exista drenuri.
- sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse.
- lucrarile de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

Din punct de vedere geotehnic s-au identificat doua zone, conform plansei 1/GT Amplasarea sondajelor din studiul geotehnic anexat:

\_zona nord-estica: categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat  
\_zona sud-vestica: categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.

## 2.4 CIRCULATIA

Accesul carosabil pe parcela in studiu se face de pe strada (aleea) Eclipsei, drum secundar de pamant cu latime variabila, care face legatura cu strada Romul Ladea - principala artera de circulatie din zona, de unde circulatia este distribuita spre cartierul Gheorghieni sau Centru, spre centura de est a orasului sau spre strada Fagulului si Calea Turzii. Strada Romul Ladea, de categoria III - colectoare, cu doua benzi, a fost modernizata recent, avand un profil stradal de aproximativ 9 m. Strazile Voievodul Glad, care margineste parcela la sud-est, respectiv strada Eclipsei care margineste parcela la nord-vest sunt strazi de categoria a IV-a de folosinta locala. Strada Eclipsei are un profil regularizat de aproximativ 8 m (cu doua benzi de circulatie) intre strada Romul Ladea si parcela studiata. Pe lungimea frontului parcelei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL

254/2016 (parcela vecina de la sud pentru strada Eclipsei) a fost asigurat un profil transversal de 12 m cu doua benzi pe sens si parcare laterala pe un sens (profil III.H conform PUG Cluj-Napoca).

Strada Eclipsei si strada Voievodul Glad sunt domeniu public.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In interiorul zonei de studiu PUZ, terenul este liber de constructii.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In urma solicitarii avizelor de amplasament rezulta urmatoarea situatie a echiparii edilitare:

1. Rețele electrice existente: obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de acestea. In zona exista retea electrica de distributie de joasa tensiune - trifazata. Strada Romul Ladea este echipata cu retea electrica subterana LES 20kV, strada Voievodul Glad este echipata cu retea electrica subterana LES 0.4kV si strada Eclipsei este echipata cu retea electrica aeriana LEA 0,4kV.

2. Rețele de distributie gaz existente: strazile Romul Ladea, Voievodul Glad si Eclipsei sunt complet echipate cu retea de distributie gaz – conducta gaz presiune redusa.

3. Rețele publice apa-canal: strada Eclipsei este echipata cu conducta publica de apa Ø63mm si conducta publica de canalizare tub DN30cm.

4. Rețele de telecomunicatii – in zona studiata sunt amplasate cabluri de telecomunicatii instalate aerian (strada Romul Ladea) si cabluri de telecomunicatii instalate subteran (strada Eclipsei).

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

In aceasta etapa a proiectului nu se constata probleme de poluare a mediului. Caracterul rezidential al zonei impiedica aparitia unor surse de poluare peste limitele admise. Se constata poluare fonica si emisie de noxe provenind de la traficul de pe strada Romul Ladea in orele de varf, diminuat de distanta de aproximativ 50 m de la strada. Alte surse de poluare pot fi considerate zgomotul provenit de la santierele din zona, praful rezultat in urma traficului pe drumuri neasfaltate precum si deseuri rezultate din constructii, depozitate temporar pe domeniul public sau privat, probleme care se remediaza prin continuarea procesului de urbanizare si edificare a zonei.

Pe amplasament nu au fost identificate ecosisteme protejate.

Proiectul a fost supus evaluarii initiale a investitiei de catre autoritatea competenta pentru protectia mediului care a decis ca nu este necesara evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea rezidentiala a zonei si continuarea procesului de urbanizare corespunde dorintelor si necesitatilor locuitorilor zonei, raspunde cererii pentru locuinte, cerere in continua crestere la nivelul municipiului si se suprapune cu politica de urbanizare trasata prin PUG.

Beneficiarul terenului doreste realizarea unui studiu care sa se conformeze cerintelor urbanistice impuse prin PUG si sa valorifice potentialul terenului si al pozitiei acestuia in zona. Beneficiarul doreste sa realizeze un ansamblu de locuinte izolate, cuplate sau insiruite si a dotarilor si amenajarilor aferente acestuia. In calitate de proiectant, analizand cerintele beneficiarului si prevederile PUG, consideram intentia beneficiarului oportuna si adecvata cerintelor. Aplicarea procedurii de urbanizare pe zona propusa va contribui la intergrarea rapida a terenului in caracterul dorit si impus de administratia locala pentru aceasta zona – *“Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare”*- urmand ca realizarea ulterioara a investitiei sa contribuie la cresterea standardul de confort si imbunatatirea imaginii zonei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal str. Eclipsei – str. Voievodul Glad prin care este reglementata o suprafata de teren de 16.906 mp care se invecineaza cu parcela studiata pe toata limita de sud-vest a acesteia. PUZ-ul amintit (aprobat cu HCL 254/2016) instituie doua UTR-uri:

UTR Li – Locuinte individuale, semicolective cu regim redus de inaltime si servicii.

UTR V - Zona verde de protectie, adiacenta cursului de apa.

Conturul UTR V stabilit prin PUZ este corelat mai exact cu albia paraului de versant si este delimitat la est de profilul regularizat propus de acelasi studiu PUZ pentru strada Voievodul Glad (profil tip III.H de 12 m conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca).

In urma acestor reglementari aprobate, parcela studiata (Nr. Cad. 312113) a fost izolata de corpul UTR\_Uliu initial prin noile UTR-uri constituite prin HCL 254/2016. Prin urmare pe suprafata parcelei cu Nr. Cad. 312113 se regaseste in intregime un UTR Uliu izolat si o suprafata de aproximativ 1.900 mp zona verde din UTR Ve.

3.1.2. Prin avizul Comisiei operative de urbanism a municipiului Cluj-Napoca s-a stabilit oportunitatea intocmirii PUZ – Ansamblu locuinte unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca, cu urmatoarele conditii:

1. Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat dupa cum urmeaza:

la nord-est si nord-vest - UTR Li cu parcele private in cea mai mare parte edificate,

la sud-vest de parcele private rezultate dintr-un proces de urbanizare aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 fiind incadrate in UTR Li, dar inca needificate,

la sud-est de strada Voievodul Glad, strada inca nemodernizata.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

pentru zona rezidentiala: POT max. 35%, pentru locuinte covor max. 60%, CUT max. 0.9 ADC/mp

pentru zona verde: POT max. 1%, CUT max. 0.01 ADC/mp

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- spatii verzi cu acces public nelimitat (scuar, gradina, parc)

- accesul auto se va face din str. Eclipsei

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor

- echiparea edilitara cade in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata, conform avizelor furnizorilor de utilitati

5. Categoriile de transport admise:

Se vor aplica profile conform Anexei 6 din RLU aferent PUG si normele tehnice specifice si se vor asigura racordurile la intersectii conform normativelor

Strada Eclipsei si Strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12 m) prin documentatia urbanistica aprobata prin HCL 254/2016

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ

- conform Certificatului de urbanism nr 6034/15.12.2017

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatial-volumetrice, caracteristicile tesutului urban, conditii geotehnice, reambulare topografica)

7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

Conform regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat cu HCL nr. 153/2012.

3.1.3. In urma receptiei documentatiei topografice de catre OCPI Cluj-Napoca s-a stabilit ca nu exista erori topologice.

3.1.4. In urma studiului geologic: s-a stabilit ca terenul se imparte in doua zone: zona 1 de nord est de categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat pentru care s-au facut cateva recomandari referitor la fundare, drenare si evacuarea apelor de suprafata, si zona 2 de sud-vest de categoria geotehnica 1 risc geotehnic redus.

3.1.5. In urma studiului de trafic a rezultat ca propunerea nu aduce o crestere semnificativa a traficului in zona.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Parcela studiata se suprapune cu o suprafata de aproximativ 10.909 mp peste un corp UTR Uliu distinct si izolat (rezultat in urma urbanizarii parcelei vecine de la sud-vest, incheiata in 2016) si se suprapune cu UTR Ve cu o suprafata de aproximativ 1.948 mp.

Se impune initierea PUZ.

Sunt impuse servituti pentru utilizarea terenului care se suprapune peste UTR Ve.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va tine cont de panta terenului prin dispunerea cladirilor in acord cu aceasta, fara modificari importante ale profilului terenului. Beneficiarul intentioneaza sa amenajeze un loc de joaca pentru copii pe suprafata de teren cu destinatia de spatii verzi (UTR Ve) cu care terenul se suprapune. Amenajarea va valorifica albia torentului de pe versant.

Din punct de vedere geo-morfologic, nu s-au constatat probleme de fundare care sa impiedice construirea ansamblului.

Adaptarea la conditiile de clima nu creaza probleme deosebite.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

**Circulatia va fi asigurata de pe strazile Eclipsei si Voievodul Glad, pentru care, prin avizul de oportunitate, se impune continuarea regularizarii la un profil de 12 m de tip III.H conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca, in continuarea profilului impus de HCL 254/2016.**

**Intre parcela studiata (Nr. Cad. 312113) si str. Romul Ladea cele doua strazi (Eclipsei si Voievodul Glad) au un profil transversal regularizat inainte de 2014, cu o latime care variaza intre 8 si 9 m.**

Strada noua propusa, paralela cu str. Romul Ladea, va avea un profil de **9 m tip IV.2** si va traversa zona verde pentru jonctiunea cu strada Voievodul Glad. Trecerea peste valeda secatata a torentului de versant se va rezolva cu un podet carosabil si pietonal cu acelasi profil transversal. Deplasarea autovehiculelor se va face in sens unic spre str. Eclipsei. Strada propusa cu sens unic va functiona in tandem cu strada similara (dar cu sens unic contrar) aprobata de PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad. Astfel intrarea si iesirea in zona se va putea face din ambele intersectii de pe str. Romul Ladea (atat din cea cu str. Eclipsei cat si din cea cu str. Voievodul Glad) si va decongestiona cele doua intersectii. **Au fost prevazute doua alveole cu lungime de 10 m si latime de 2.5 m carosabile pentru largirea profilului de 9 m al strazii nou propuse.**

Propunerea de modernizare a circulatiei a fost supusa unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat, in urma analizei comparative, a rezultat ca nu exista diferente majore intre traficul actual in zona fata de traficul estimat dupa realizarea ansamblului de locuinte. Concluzia studiului este ca ansamblul de locuinte reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ in incarcarea traficului in intersectiile sau strazile adiacente.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Studiul propune realizarea **Procedurii de Urbanizare** pentru suprafata de teren studiat de 12.857 mp ai parcelei cu nr. Cad. 312113. Rezultatul va fi reparcelarea terenului si reorganizarea tesutului urban delimitat de strazile Romul Ladea, Eclipsei, Astrelor si Voievodul Glad.

Strada nou propusa (denumita in continuare strada A), paralela cu Romul Ladea, intregeste doua cvartale partial constituite: unul cu cu frontul construit al strazii Romul Ladea intre intersectiile cu Eclipsei si Voievodul Glad si al doilea cu frontul nordic urbanizat si reglementat al strazii Astrelor (conform PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad aprobat de HCL 254/2016).

**Functional vor fi realizate doua subzone:**

#### 1. UTR Liu1

Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

<b>Subzona UTR Liu1</b>	<b>10.909 mp</b>
Domeniul privat (parcele curti constructii)	8.918 mp
Domeniul public (strazi / trotuare)	1.991 mp
Numar total de locuri de parcare asigurate	<b>70</b>
– 52 de locuri private, in incinte – descoperite sau in garaj;	

– 18 locuri publice, in lungul strazii A – pentru vizitatori;

POT maxim admis	<b>35.00%</b>
CUT maxim admis	<b>0.9</b>
Regim de inaltime maxim admis	<b>(S)+P+1+M/R, D+P+M/R</b>

## 2. UTR Ve

Subzona cu destinatia de zona verde.

<b>Subzona UTR Ve</b>	<b>1948 mp</b>
Domeniul public (spatii verzi)	1.472 mp
Domeniul public (strazi / trotuare - pod)	476 mp
POT maxim admis	<b>1.00%</b>
CUT maxim admis	<b>0.01</b>

Circulatia terenurilor propusa este urmatoarea:

	existent		propus	
	- mp -	%	- mp -	%
Domeniu privat	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>	<b>8.918</b>	<b>69.36%</b>
Domeniul privat propus pentru transferul in domeniul public - trama stradala	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.467</b>	<b>19.19%</b>
Domeniul privat propus pentru transferul in domeniul public - spatii verzi	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.472</b>	<b>11.45%</b>
<b>Total</b>	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.857</b>	<b>100.00%</b>

### 3.5.1. UTR Liu1. Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

Este subzona destinata locuirii cu densitate mica si medie si un regim redus de inaltime.

Suprafata rezervata este de forma dreptunghiulara, delimitata la nord de limitele posterioare ale parcelelor de locuinte construite pe strada Romul Ladea – UTR Liu, la vest de profilul regularizat al strazii Eclipsei, la sud limitele parcelelor din UTR Li reglementate de PUZ aprobat prin HCL 254/2016 iar la est de subzona UTR Ve.

Dimensiunea transversala (aproximativ 60 m), relatiile si caracteristicile vecinatatilor - parcele cu locuinte predominant unifamiliale cu mod de amplasare in sistem izolat pe strada Romul Ladea, cu fronturi cuprinse intre 10 si 17 m; parcele cu dimensiunea pe limita de proprietate intre 25 si 40 m destinate, de asemenea, locuintelor unifamiliale in constructii cu regim izolat spre strada Astrelor) si panta transversala a terenului mai accentuata spre limita sudica, au condus la o propunere pentru folosirea terenului cu tipologii diferite de amplasare a locuintelor pe cele doua fonturi ale strazii A propuse.

#### 3.5.1.a FRONTUL NORDIC AL STRAZII A – completeaza cvartalul spre strada Romul Ladea:

##### 1. Utilizare functionala:

Locuinte unifamiliale in regim de construire cuplat.

##### 2. Caracteristicile parcelelor:

Adancimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de constructii propus – locuinte cuplate) de 14.90 m sau 15.50 m, parcelele de capat avand latimi mai mari. Dimensiunea generoasa a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facile si fragmentarea propunerilor de volumetrie. Monotonia solutiilor repetitive ale complexelor de case cuplate va fi astfel evitata. Conformarea loturilor permite decupaje in masa construita cu retrageri de la limitele posterioare pentru terasele exterioare de gradina pentru un grad mai mare de intimitate fata de locuintele vecine.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul nordic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23
Suprafata (mp)	317	305	311	300	305	307	305	301	313	302	313	307
Locuri de parcare	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

##### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m, cu degajamente locale mai adanci (6 m) pentru locurile de parcare a masinilor in interiorul parcelei. Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19 se propune realizarea de garaje pentru o masina pe limitele laterale cu retrageri din aliniament si de la limita posterioara de 6 m. Celelalte parcele vor avea garajul inglobat in volumul casei.

Fatadele orientate spre gradina ale constructiilor se vor dispune pana la minim 6 m de la limita posterioara a parcelelor.

#### 4. Stationarea autovehiculelor

Vor fi asigurate cate doua locuri de parcare in interiorul parcelei pentru fiecare unitate de locuit. Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19 va fi posibila parcare a unei masini in garaj si a celei de-a doua masini in fata garajului retras cu 6 m de la aliniament. Restul parcelelor de pe frontul nordic vor avea garaje cu doua locuri. Numarul total obtinut in interiorul parcelelor este de **24 locuri de parcare**.

#### 5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va respecta intocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.*

#### 6. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

### 3.5.1.b FRONTUL SUDIC AL STRAZII A – completeaza cvartalul spre strada Astrelor:

#### 1. Utilizare functionala:

Locuinte predominant unifamiliale in regim de construire cuplat si izolat.

#### 2. Caracteristicile parcelelor:

Propunerea cuprinde un numar de 4 loturi pentru locuinte construite in regim izolat si 10 loturi pentru locuinte construite in regim cuplat.

Adancimea celor 4 parcele cu constructii izolate va fi de 31 m cu fronturi la strada A de 15 m. Acestea vor fi alternate cu cate doua parcele cu constructii cuplate cu dimensiuni de 13.30 x 21.5m, 22.2m, 20.1m si 16.7 x 18 m (dimensiune front x adancime parcela). Propunerea urmareste evitarea invecinarii fatadelor principale spre gradina in directii opuse cu distante mici intre ele. Avantajul acestei amplasari va fi intimitate mai mare pentru fatadele cu orientarile principale ale spatiilor interioare de locuit.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul sudic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
Suprafata (mp)	312	401	438	360	301	469	361	301	470	362	301	471	353	333
Loc parcare	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

#### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m pentru parcelele cu regim de construire cuplat si 6 m pentru cele cu regim de construire izolat.

Pentru parcelele cu constructii izolate retragerea fata de o limita laterala este de minimum 1 m, cu conditia realizarii unei fatade fara goluri (fatada oarba). In acest fel se va propune o solutie de organizare a locuintei cu toate spatiile orientate spre o singura fatada lunga (cea care beneficiaza de gradina adanca a loturilor).

Fatadele posterioare ale constructiilor vor avansa pana la minimum 6 m de la limita din spatele parcelelor pentru locuintele cuplate si minimum 13 pentru cele izolate.

#### 4. Stationarea autovehiculelor

Vor fi asigurate cate un loc de parcare in garaj, respectiv un loc de parcare in interiorul parcelei pentru fiecare locuinta, rezultand un total de **28 locuri** de parcare private.

## 5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va respecta întocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (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.*

## 6. Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare ale terenurilor:

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 0,9**

### 3.5.1.c STRADA A

Profilul transversal de 9 m tip IV.2 propus pentru strada A permite amenajarea unui număr de 18 de locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori.

**Număr total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu1 este de 70 locuri:**

- 20 de locuri descoperite, amenajate în interiorul parcelelor;
- 32 de locuri în garaj, în interiorul parcelelor;
- 18 locuri în lungul strazii A, propuse, pentru vizitatori;

### 3.5.2. UTR Ve. Subzona destinată spațiilor verzi de protecție a cursului de apă secundar – parau de pe versant.

Din suprafața totală de 12.857 mp a parcelei studiate o suprafață de 1.948 mp se suprapune cu UTR Ve. Din această suprafață, 449 mp vor fi destinați amenajării strazii A.

Beneficiarul intenționează să amenajeze un loc de joacă pentru copii care să beneficieze de pantele naturale ale albiei secate a torentului de versant. Locul de joacă va fi adiacent strazii Voievodul Gelu și va avea acces public nelimitat, destinat mai ales familiilor care locuiesc în zona. Parcarile necesare utilizatorilor care vin cu mașina vor fi amplasate de-a lungul strazii Voievodul Gelu, conform profilului propus.

Regulamentul general de urbanism permite un POT maxim de 1% și un CUT maxim de 0,01 care ar putea fi utilizat pentru edicule (pavilioane, umbrare, chioscuri).

Sunt admise:

\_orice amenajări peisagere - plantatii înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile și edicule.

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

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

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona există rețele de utilități pentru apă-canal, gaz, energie electrică și comunicații. Terenul studiat va fi complet echipat edilitar, iar soluțiile de echipare în lungul strazii A se vor detalia pe baza avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilități. Toate cablurile electrice și de comunicații și celelalte rețele edilitare vor fi subterane.

## 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Utilizarea propusă - locuințe unifamiliale sau semicolective – va avea un efect redus asupra mediului.

Măsuri pentru protecția mediului:

- Prin regulamentul PUZ se vor impune procentele minime de spații libere și spații plantate după cum urmează: 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața

unei parcele. Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

- Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in pubele si apoi transportate in locuri special amenajate conform tipului de serviciu furnizat de firma de salubritate care va deservi zona. Deseurile vor fi preluate de firma de salubritate de-a lungul strazii A.

- Se vor impune masuri de colectare a apelor pluviale in interiorul fiecărei parcele. Strada A va fi racordata la rețeaua publica de canalizare a apelor pluviale.

Nu se afecteaza ireversibil ambientul natural.

Zona de amplasare a PUZ propus nu se gaseste in arii naturale protejate de interes national sau international.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Beneficiarul intentioneaza sa continue dezvoltarea constructiilor pentru toate parcelele construibile rezultate prin urbanizarea terenului prin finantare proprie. Aceasta perspectiva include in lucrarile asumate de catre beneficiar echiparea edilitara completa a zonei studiate, realizarea integrala a profilului propus pentru strada A, dezmembrarea suprafetelor de teren pentru realizarea profilelor propuse de 12 m de tip III.H pentru strada Eclipsei (65mp) si strada Voievodul Glad (31mp) si cedarea suprafetei de teren de 1948 mp care se suprapune peste UTR Ve.

In afara de acestea, pentru cresterea atractivitatii dezvoltarii propuse, beneficiarul intentioneaza sa realizeze, pe propria cheltuiala, locul de joaca pentru copii de pe zona verde (UTR Ve suprapus pe parcela studiată).

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

In urma finalizarii procedurii de urbanizare pentru parcela in studiu pot demara procedurile de obtinere a autorizatiei de construire pentru fiecare din parcelele rezultate in termenul prevazut prin HCL, cu respectarea regulamentului pentru UTR Liu1, respectiv Ve, fara a mai fi nevoie elaborarea de PUD.

Procesul de reparcelare se poate realiza cu respectarea regulamentului prezentului PUZ.

data  
februarie 2019

intocmit  
arh. Oliver NEMES



## 4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

### I. Dispozitii generale

#### 1. Rolul actualului Regulament Local de Urbanism:

Prezentul Regulament expliciteaza si reglementeaza modul de implementare a prevederilor **PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca**.

Dupa aprobarea de catre Consiliul Local Cluj-Napoca, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

#### 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism:

- **Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- **Modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism** aferent documentatiei "**Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**", aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

#### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii constructiilor de orice fel exclusiv pe parcelele cuprinse in teritoriul reglementat de prezentul PUZ.

## UTR LIU1 – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelarul omogen și regulat, situat de-a lungul unei străzi cu sens unic care face legătura între strada Eclipsei și strada Voievodul Glad, cu o pantă a terenului de 16%. Zona este rezultatul unei operațiuni de urbanizare.

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 1. UTILIZARI ADMISE

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

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

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura 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:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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 adapostesc 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:

- sa se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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 adapostesc activități de natura celor mai sus menționate

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- sa nu includă alimentație publică;
- sa se obțină acordul vecinilor

**Instituii de educație / învățământ** - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- sa se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă sa nu existe alte funcțiuni

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.

## SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

1. Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.
2. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate
3. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1. Alinierea cladirilor e obligatorie.
  - 1.1 Pentru **frontul nordic al strazii A (cu cladiri insiruite)** retragerile de la aliniament vor fi de 3 m cu degajamente cu adancimea de minim 6 m pentru amenajarea unui loc de parcare in interiorul parcelei/in fata garajului, dupa caz.
  - 1.2 Pentru **frontul sudic al strazii A**
    - 1.2.1 Pentru **parcelele cu regim de construire cuplat:**
      - (a) pentru **loturile 10, 16, 22, 28** retragerile fata de aliniament vor fi de 3 m
      - (b) pentru **loturile 8, 14, 20, 26** retragerile fata de aliniament vor fi de 12 m
    - 1.2.2 Pentru **parcelele cu regim de construire izolat** retragerile de la aliniament vor fi de 6 m.
  - 1.3 Pentru parcelele de colt, retragerea va fi de 3 m fata de ambele aliniamente.
2. Garajele se vor retrage minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autovehicul.

### 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Pentru parcele la strada cu front cuprins intre 12m si 15m*

- (a) *in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in calcul calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul.*
- (b) *In cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3m.*

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

- (a) *in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m.*
- (b) *cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minima de 3 m.*

*Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a cladirilor pe parcela - demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie - ce implica o retragere mai mica de la limita laterala de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.*

**Retragerea fata de limitele laterale:**

## 6.1. Frontul nordic al strazii A – locuinte insiruite

6.1.1 Cladirile se vor alipi de calcanele existente si vor inchide complet frontul la strada. Nu vor fi luate in calcul calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine.

6.1.2 Pot exista decalaje intre cladirile amplasate pe parcele alaturate pentru realizarea variatiei volumetrice a frontului si asigurarea intimitatii teraselor amenajate inspre gradina.

6.1.3 Cladirile de capat de pe parcelele de colt vor fi retrase cu minimum 3 m de la aliniamentul dinspre strada Eclipsei, respectiv minimum 6 m de la limita dinspre UTR Ve.

## 6.2. Frontul sudic al strazii A – locuinte cuplate si izolate

6.2.1 Locuintele izolate se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta minima de 3 m. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la minimum 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe una din laturi, cu conditia ca pe parcela invecinata spre limita in cauza sa existe o retragere a constructiei de minimum 6 m.

6.2.2 Locuintele cuplate: modul de cuplare a locuintelor rezulta din planșa de reglementari

(a) pentru loturile 10, 16, 22, 28:

- 1 m de la limita laterala din dreapta in cazul unei fatade oarbe, respectiv 3 m in cazul unei fatade cu goluri;
- 6 m fata de limita laterala din stanga.

(b) pentru loturile 8, 14, 20, 26:

- 3,5 m fata de limita laterala din dreapta;
- 6 m fata de limita laterala din stanga.

**Retragerea fata de limitele posterioare:** cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

Pentru toate situatiile:

(a) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de:

- 14 m pentru frontul nordic al strazii A cu locuinte insiruite,
- 25,25 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele cuplate,
- 21,25 m pentru locuintele izolate,

cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6m.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice.

8.2 Pentru locuintele de pe frontul nordic al strazii A se va prevedea un acces pietonal si un acces carosabil. Latimea accesului carosabil va fi de maximum 6 m.

8.3 Pentru locuintele de pe frontul sudic al strazii A se va prevedea un acces pietonal si un acces carosabil. Latimea accesului carosabil va fi de maximum 6 m.

8.4 Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

8.5 Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

**Locuinte individuale (unifamiliale) insiruite si covor, sau semicolective (familiale):**

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):

– doua locuri de parcare

Alte activitati:

– conform Anexei 2 (RLU CLUJ-Napoca)

## 10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada/spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile vor fi tip terasa. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona, cu vitraje ample spre gradina. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda materiale si culori compatibile cu stilul arhitectural ales. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Fiecare parcela va fi racordata la retelele publice de utilitati, zona beneficiind de echipare completa.

Strada A se va echipa edilitar in totalitate.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuirea parcelei.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor

libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada) minimum 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

#### **14. IMPREJMUIRI**

Spre spatiul public alinamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

POT maxim = 25%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

## **UTR Ve**

### **- ZONA VERDE DE PROTECTIA A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC**

#### **SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **1. UTILIZARI ADMISE**

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- lucrari si amenajari hidrotehnice.

##### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

*Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.*

##### **3. UTILIZARI INTERZISE**

*Sunt interzise orice utilizari , altele decat cele admise la punctele 1 si 2 . Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.*

#### **SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

##### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

*Suprafata de teren care este destinata zonei verzi este obiectiv de utilitate publica rezultat al aplicarii cotei de 10% din teritoriul urbanizat.*

##### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

*Nu este cazul.*

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

*Nu este cazul.*

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

*Nu este cazul.*

##### **8. CIRCULATII SI ACCESE**

*Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si PUD, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acestora in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo. Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza*

sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va realiza un podet pentru legatura dintre Strada A si strada Voievodul Glad, fara a fi modificata forma albiei torentului de versant.

#### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.*

Profilul propus pentru strada A cat si cel pentru strada Voievodul Glad prevad locuri de parcare publice de-a lungul strazii.

#### **10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR**

*Nu este cazul.*

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

*Nu este cazul.*

#### **12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR**

*Zona e echipata edilitar complet. Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din retea publica. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Vor fi dispuse cosuri de gunoi stradale acolo unde e necesar.*

#### **13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va urmari in mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor/malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.

Ca parte a culoarului de protectie a unui torent de versant se va urmari fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune prin vegetatie joasa, medie si inalta.

Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna, locuri de joaca, etc.

#### **14. IMPREJMUIRI**

*Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrata a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 m.*

### **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

*POT maxim = 1%*

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

*CUT maxim = 0,01*