



## Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „La terenuri” cartier Mănăștur Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, F.N.

Faza	<b>P.U.Z.</b>
Beneficiar	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
Conține	<b>Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal</b>



sc **Arhi BOX** sRL  
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,  
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007

RO40BTRL01301202J03863XX

Banca Transilvania, Cluj-Napoca

## 1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	<b>Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „La terenuri” cartier Mănăștur</b>
2. Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj. F.N.</b>
3. Proiect nr. / Faza	<b>219/2019 / P.U.Z.</b>
4. Beneficiarul lucrării	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
5. Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca</b> tel: 0740 169 204
6. Conține	<b>Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal</b>

## 2. BORDEROU GENERAL

### A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou general
4. Copie C.U.I.
5. Certificat de urbanism nr. 4496 din 29.10.2018
6. Extrase C.F.
7. Memoriu de prezentare

### B. Piese desenate

U0	Plan de încadrare în teritoriu	1/5000, 1/20000
U1	Organizarea circulației	1/5000
U2	Elemente marcante ale spațiului urban	1/5000
U3	Caracteristicile țesutului urban	1/5000
U4	Dotări existente în cartier	1/5000
U5	Plan situație existentă	1/500
U6	Plan reglementări urbanistice	1/500
U7	Plan reglementări edilitare	1/500
U8	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U9	Plan mobilare urbanistică	1/500
U10	Ilustrare urbanistică	1/500

Întocmit

Arh. Călin Lada



### 3. MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „La terenuri” cartier Mănăștur</b>
Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, F.N.</b>
Beneficiarul lucrării	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca</b> tel: 0740 169 204
Proiect nr.	<b>219/2019</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data elaborării	<b>Iunie 2019</b>

##### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren delimitat de pârâul Clavaria în partea de vest, liziera pădurii Mănăștur în partea de sud, strada Mărișel și zona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 în partea de est și nord.

Planul Urbanistic Zonal propune crearea unui ansamblu de funcțiuni care va include:

- Loc de joacă pentru copii;
- Alimentație publică;
- Zonă de recreere;
- Skate - park;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Zonă coșuri de baschet;
- Promenadă;
- Pistă de alergat;
- Zonă fitness;
- Peluză multifuncțională;
- Parcare.

Parcellele care fac obiect Planului Urbanistic Zonal, sunt identificate prin Extrase de carte funciארă conform tabelului următor:

	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari
<b>Zona afectată de exproprieri</b>				
1	285018	285018	1286	GEROMED DELTA SA
2	285019	285019	2646	GEROMED DELTA SA
3	291358	291358	515	GEROMED DELTA SA
4	291662	291662	944	GEROMED DELTA SA
5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F	252623	23571/1/1/1/1 23572/1/1/1/1/1	14155	MUNICIPIUL CLUJ (prin decret 250/1974)
6	332464	21868	2655	MUNICIPIUL CLUJ
7	279747	279747	3025	MUNICIPIUL CLUJ
8	285105	285105	547	MATEI ILEANA
9	331752	331752	3960	MUNICIPIUL CLUJ
10	253013	253013	1695	PETMEZI CRINA MOLDOVAN MELANIA MARIA PARIZEK LAUR CATALIN NECULA DAN ILEA HOREA NAPEU CAMELIA ANAMARIA NAPEU LUCIAN DAN ILEA OCTAVIA ANDRADA BALIBANU ILEANA BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI COȘOVEANU VERONICA-MARIA HARJAU MARICICA HARJAU ANDRADA-RALUCA HARJAU DAN - ANDREI CIORAN OVIDIU-DAN DRĂGAN CORINA-MIHAELA
11	329375	329375	7280	MUNICIPIUL CLUJ
12	279749	279749	2530	MUNICIPIUL CLUJ
13	299354	299354	1220	SIMON MIOARA CURTICIU LIANA-MARIA ALBU GABRIELA
14	299355	299355	660	SIMON MIOARA CURTICIU LIANA-MARIA ALBU GABRIELA
15	272025	21869	3601	CIOARA VASILE A LUI PAVEL



	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari
<b>Zona afectată de exproprieri</b>				
16	333652	21870	1831	CĂLĂȚAN GAVRIL
17	272326	21871	2288	CIOARĂ VASILE A LUI PAVEL INDREI ANASTASIA
18	262365	21872 / 1	29	CĂLĂȚEAN ALEXANDRU MUREȘAN VERONICA
19	273871	273871	5100	ILEA HORIA PETMEZI CRINA MOLDOVAN MELANIA PARIZEK LAUR CATALIN NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA NAPEU LUCIAN-DAN ILEA OCTAVIA-ANDRADA BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI COȘOVEANU VERONICA-MARIA CIORAN OVIDIU-DAN DRĂGAN CORINA-MIHAELA
20	336202	21867	1176	MUNICIPIUL CLUJ
21	321485	21875/1/1	632	SOTIA LUI HOTIU ALEXANDRU NASCUTA RUSU ANA
22	307796	21877/1/3	288	SELICEAN VERONICA, soția lui Pop Pavel
23	333655	21878/1/1	581	TOADER GAVRILĂ ALB VERONICA

	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari
<b>Zona afectată de exproprieri</b>				
24	256389	21879/1/2/2	406	<p>CÎMPEAN ȘTEFAN DANIEL CÎMPEAN MARINELA NEAG SAMUEL NEAG LIVIA CAMELIA BARDASAN MIRCEA IONUȚ BARDASAN CAMELIA CORNELIA CĂPUȘAN EMILIA CĂPUȘAN SORIN GHEORGHE BARTĂ IOANA MARIA BARTĂ IOAN MUREȘAN GHEORGHE MUREȘAN VIORICA CRĂCIUN IULIU DUȚU CRĂCIUN CORNELIA PUICAR AURELIA MARINELA GHIB LILIAN OVIDIU GHIB MARINELA ANCA CIOLOCA IOAN CIOLOCA ELEONORA GHEORGHE EMIL GHEORGHE RODICA PRALEA DOMNITA IOANA PLOTUNA LIVIA ANCA PLOTUNA MIRCEA KHERECHEȘ ANDREI KHERECHEȘ MARIA ALINA BORA MARIA CARMEN IANCHIȘ CĂTĂLIN LUCIAN IANCHIȘ CECILIA DRĂGHIȘ LUCIA-ELENA MERA DORIN MERA DANIELA - MARIA IOZAN DEZIDERIU IOZAN TUINDE STATUL ROMÂN, REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE STUPAR BOGDAN-MIHAI BEJINARIU CĂTĂLIN BEJINARIU NONA-IONELA VLAȘIN ILEANA ȘÎRBU ION ȘÎRBU ANGELICA STANA ANTONIU STANA CRISTINA JECAN DOREL JECAN DĂNUȚA-NATALIA BODEA RADU - MARIUS CENAN ADRIAN BLIDERAN RALUCA-ADELINA ANDRAȘ DANIEL ARDELEAN ANGELA SORINA GLIGA DUMITRU - VIOREL GLIGA GEANINA DAN RAMONA-ALINA CSONTOS ANDREI VLAȘIN ILEANA ȘANDRU GAVRILĂ ȘANDRU VIORICA NAGY ANDRAS SOFINET MIHAELA-TAMARA BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA ȘÎRBU ION ȘÎRBU ANGELICA BUCUR CIPRIAN MARIUS MERA DANIELA MARIA MERA DORIN CĂMPEAN ȘTEFANIA MARIA IGNAT ANA - AURICA CHIRILĂ ADRIANA-DOINA BCR SA AGENTIA URICANI JOSAN EMILIA GEORGIANA BANCA TRANSILVANIA SA SUCURSALA MARASTI RUSU ANA CORNEA ADINA ALPHA BANK ROMANIA SA POPA RAMONA-MARGARETA MIC SIMONA-PETRONELA MIC FLAVIU-ALIN BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA RADU FLORIN NICU RADU ȘTEFANIA-MARIA GEGER SABIN PAUL OSTROVANU DIANA PETRIU MARIA-ECATERINA NAGY ANDREI NAGY ROZALIA CEC BANK SA PILECZKI VALENTINA FERENCZ ENDRE FERENCZ ILDIKÓ MORARU GEORGETA-ZITA MOȚOC SORIN MOȚOC ANNA-MARIA</p>

	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari
<b>Zona afectată de exproprieri</b>				
25	333620	21879/1/1	1375	POP IOAN MURESAN MARIA
26		21880		
27	333643	21881/1, 21880/1	1255	OPREA VASILE LUI PAVEL, si sotia nasc. DINEA MARIA
28	311698	21882/1	1565	SOTIA LUI MUREȘAN IOAN, Biju, născ. SELICEAN ANA
29	311710	21883/1	469	MUREȘAN IOAN SELICEAN ANA,
30	311745	21883/4	120	MUREȘAN IOAN SELICEAN ANA,
31	328331	328331	664	GHERȚOIU DAN-MIHAI
32	297657	21884/3	867	BOȚOC MARIA OPREA ANA OPREA MARIA

### 1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca
- Aviz de oportunitate Nr. 987 din 31.10.2018
- Ridicare Topografică avizată cu nr. 70789 din data 15.04.2019
- Studiu geotehnic

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona s-a dezvoltat o dată cu construirea locuințelor colective începând cu anul 1965, când locuințele individuale din componența fostului sat au fost demolate. În aceeași perioadă a fost realizată și linia de tramvai care face legătura dintre Mănăștur și zona industrială a orașului.



### **Funcțiuni publice în vecinătate:**

- Funcțiuni de alimentație publică;
- Funcțiuni comerciale;
- Locuri de joacă;
- Instituții de învățământ;
- Stații de autobus/taxi;
- Lăcașe de cult;
- Parkinguri;
- Sală de sport;

### **Potențial de dezvoltare:**

În prezent, zona prezintă un mixaj relativ omogen constituit din cvartale cu locuințe colective cu regim de înălțime variabil de la P+4 la P+10 și o zonă de locuințe unifamiliale și locuințe colective cu regim de înălțime redus.

Pârâul Calvaria, situat în proximitatea laturii vestice a zonei de studiu, prezintă un potențial pentru amenajarea unei promenade în lungul acestuia și a unor platforme amplasate pe acesta. Se propune realizarea unor poduri pentru acces peste cursul de apă care vor face legătura cu ansamblul de locuințe colective care sunt în curs de autorizare.

Având în vedere numărul mare de locuitori (cca. 46.252) din proximitatea sitului studiat, se propune realizarea unei baze sportive cu mixaj funcțional destinat mai multor tipuri de activități: terenuri de sport în aer liber, zone de recreere, alimentație publică, loc de joacă pentru copii, pistă de alergare, dar și realizarea unei construcții care să adăpostească activități sportive de interior.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul reglementat se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, delimitat de pârâul Clavaria în partea de vest, liziera pădurii Mănăștur în partea de sud, strada Mărișel și zona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 în partea de est și nord.

Terenul care urmează a fi reglementat este încadrat parțial în UTR UVa, UTR Ve - parțial și UTR S\_P - parțial, și se învecinează la nord cu parcele situate în UTR S\_P, UTR Lc\_A, la est cu parcele situate în UTR S\_P, Lc\_A și ULi/c /PUZ, la sud cu UTR UVa, iar la vest cu parcele situate în UTR S\_P, UTR UM4, UTR Lc\_A.

Accesul se realizează din strada Mehedinți și strada Mărișel situate la est de terenul studiat. Prin intermediul acestor străzi zona este conectată la nivel urban cu restul cartierului.

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

Zona de studiu este traversată de Pârâul Calvaria de la sud la nord, pe latura vestică și se învecinează la partea sudică cu Pădurea Mănăștur. Situl studiat nu se suprapune cu nicio zonă protejată, fiind situat pe limita zonei arheologice protejate.

Terenul prezintă o zonă relativ plată în partea nordică, o pantă accentuată către pârâul Calvaria și o pantă moderată spre partea sudică a terenului, unde sunt prezente câteva platforme pe o parte de teren terasat.

### **2.4. Circulația**

Principala circulație în zona studiată este strada Mehedinți, prin care se face accesul principal pe terenul studiat. Aceasta mărginește situl pe latura nord-estică.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului la funcțiunile propuse;
- Realizarea a 6 accese, din care 4 pietonale și 2 auto/pietonale:
  - 3 accese pietonale pe poduri, peste Pârâul Calvaria situate la vest;
  - un acces pietonal din strada Mehedinți și unul auto/pietonal;
  - un acces auto/pietonal din strada Mărișel.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Pe terenul reglementat există platforme betonate, loc de joacă, garaje construite ilegal, care urmează a fi demolate.

Principala disfuncționalitate în zonă este accesibilitatea, care urmează a fi reglementată.

## 2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin brașamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin brașament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin brașament la rețeaua de gaz a municipiului.

## 2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat este în prezent ocupat de platforme betonate care vor fi demolate. Nu sunt necesare lucrări de ecologizare, lucrările de demolare vor produce deșeuri minime.

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul încojurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma santierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR UVa - parțial, UTR Ve - parțial și UTR S\_P - parțial** conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **nr. 4496 din 29.10.2018** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, menținându-se încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G., propunându-se reabilitarea bazei sportive și amenajare parc, zonă „La terenuri”, cartier Mănăștur.

În urma dezbaterilor publice, câteva dintre opțiunile propuse au fost:

- Amfiteatru pentru întâlniri;
- Zonă verde liberă în centru;
- Skatepark mai mare.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice ale operațiunii de urbanizare conform P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR UVa, Ve, S\_P).

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unor servicii de interes public.

Planul prevede:

- Dezvoltarea unei baze sportive cu mixaj funcțional destinat mai multor tipuri de activități: terenuri de sport în aer liber, zone de recreere, alimentație publică, loc de joacă pentru copii, zonă fitness, pistă de alergare, dar și realizarea unei construcții care să adăpostească activități sportive de interior.

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

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în trei UTR-uri:

- **UTR UVa** - Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

- **UTR S\_P** - Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Se propune adoptarea unui profil tip IV.2 - 9 m pentru strada Mărișel.

**Prin proiect, se propune pentru zona aferentă UTR-ului UVa, schimbarea în UTR VLT. Se propun derogări față de Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR S\_P, necesare pentru rezolvarea urbanistică a zonei reglementate. Pentru regulamentul aferent UTR Ve nu se propun derogări.**

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune integrarea construcțiilor în cadrul natural, adoptând un regim de înălțime redus pentru a nu obtura perspectivele asupra Pădurii Mănăștur. Pe fâșia de teren inclusă în UTR Ve, se propune amenajarea Pârâului Calvaria prin construcția unor baraje mici ce vor crea oglinzi de apă,

facilitând apropierea către cursul de apă, zonă de promenadă în lungul acestuia și locuri de șezut pentru odihnă.

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbori răspândiți pe toată zona reglementată.

Reamenajarea zonei degradate în prezent, ocupată de garaje din partea nordică a amplasamentului, prin plantații și amenajarea unui loc de joacă.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din strada Mehedinți, din proximitatea locuințelor colective P+10 se propune un acces pietonal, iar prin partea de sud al parkingului P+6 se va realiza un acces pietonal, dar și un acces auto pentru situații de urgență. Din strada Mărișel pentru care se propune un profil tip IV.2 - 9 m, se va realiza un acces pietonal și auto pentru aprovizionarea sălii multifuncționale. Străzile Mehedinți și respectiv Mărișel fac legătura amplasamentului studiat la nivelul cartierului.

Se propune realizarea a 3 accese peste Pârâul Calvaria, prin intermediul unor poduri pietonale, care fac legătura zonei studiate cu ansamblurile de locuințe colective amplasate pe partea opusă bazei sportive. De asemenea zona de studiu se va conecta la nivel pietonal de-a lungul pârâului cu centrul cartierului Mănăștur.

Necesarul de parcări aferente bazei sportive vor fi asigurate exclusiv la sol (41 locuri de parcare auto, 41 locuri de parcare velo), conform Anexei nr. 2 la PUG Cluj-Napoca.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se va păstra parțial zonificarea funcțională propusă prin PUG-ul în vigoare.

Zonificarea din **UTR Ve** se va păstra conform PUG, pentru zona inclusă în **UTR UVa** se va adopta un **UTR VLT** cu Regulamentul Local de Urbanism detaliat în următoarele capitole, iar pentru regulamentul aferent **UTR S\_P** se propun drogări pentru rezolvarea urbanistică a zonei reglementate.

## UTR VLT - Zona verde „La terenuri”

### Art. 1 - Utilizări admise

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, pergole, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (g) terenuri de sport în aer liber;
- (h) tribune pentru spectatori;
- (i) construcții pentru activități sportive;
- (j) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrarea și întreținere;
- (k) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet, etc).

### Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

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

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

### Art. 3 - Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

#### **Art. 4 - Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

- Se permit modificări de suprafețe, forme, dimensiuni și comasări de parcele.

#### **Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Clădirile se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis);
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

#### **Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

#### **Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Între fațadele a două corpuri de clădire aflate pe aceeași parcelă, se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

- Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ;
- Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **Art. 9 - Staționarea autovehiculelor**

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

### **Art. 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### **Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR UVa pag. 4/4 la prezentul regulament.

### **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară și evacuare deșeurilor**

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri sau clădiri.



- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **Art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisagistic.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

#### **Art. 14 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile se vor realiza doar pentru terenurile de sport, cu înălțime variabilă specifică fiecărui tip de sport, dar nu mai înalte de 6 m.

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

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

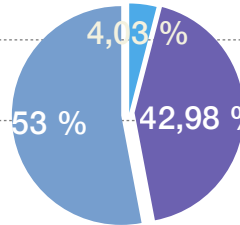
#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

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

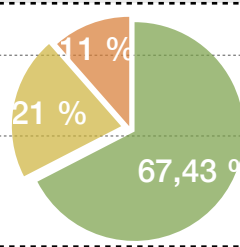
### **UTR S\_P\* - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier**

Se propune derogarea de la Regulamentul Local de Urbanism aferent **UTR S\_P**, în **art. 13 - Spații libere și spații plantate**. Prin proiect se propune ocuparea solului natural cu minimum **5%** spații verzi.

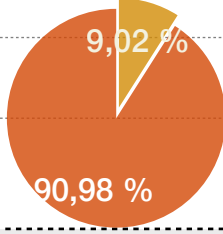
## U.T.R. VLT - Zona verde – La terenuri

SUPRAFAȚĂ UTR			
UTR Va*	35.594 mp		
SUPRAFEȚE CONSTRUITE			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>● Construcții</span> <span>● S verde</span> <span>● S sport/pavat</span> </div>			
S construită propusă	1.350 mp		
S construită desfășurată propusă	1.855 mp		
S construită desfășurată supraterană propusă	1.855 mp		
			
INDICI URBANISTICI			
P.O.T. propus	3,79 %		
C.U.T. propus	0,05		
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR			
Regim de înălțime propus	P+1		
H <sub>max</sub> cornișă	12m		
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE			
S spații verzi pe sol natural propuse	15.265 mp		
Procent de spații verzi pe sol natural	42,89 %		
SUPRAFEȚE PAVATE, ASFALTATE, BETONATE, SPORT			
S spații pavate, asfaltate, sport	18.979 mp		
Procent spații pavate, asfaltate, sport	53,32 %		
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR			
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.			
LOCURI DE PARCARE		AUTO	VELO
<b>FUNCȚIUNI SPORT</b>		1 loc/250 mp	
S exclusiv sport - aer liber	9.531 mp	38	38
S sport - sală sport	540 mp	2	2
<b>FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE</b>		1 loc/80 mp	
S sport - sală sport	78 mp	1	1
<b>TOTAL LOCURI VLT</b>		<b>41</b>	<b>41</b>

## U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SUPRAFAȚĂ UTR	
UTR Ve	5.885 mp
SUPRAFEȚE CONSTRUITE	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>● Construcții</span> <span>● S verde</span> <span>● S alei</span> <span>● S curs de apă</span> </div>	
S construită propusă	0 mp
S construită desfășurată propusă	0 mp
S construită desfășurată supraterană propusă	0 mp
	
INDICI URBANISTICI	
P.O.T. propus	0,00 %
C.U.T. propus	0
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Regim de înălțime maxim	Nu este cazul
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
S spații verzi pe sol natural propuse	3.968 mp
Procent de spații verzi pe sol natural	67,43 %
SUPRAFEȚE PAVATE, ASFALTATE, BETONATE, SPORT	
S spații pavate, asfaltate, sport	1.242 mp
Procent spații pavate, asfaltate, sport	21,10 %
SUPRAFEȚE LUCIU DE APĂ	
S curs de apă	675 mp
Proc. curs de apă	11,47 %
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.	

### U.T.R. S\_P\* - Subzonă parcaje colective de cartier

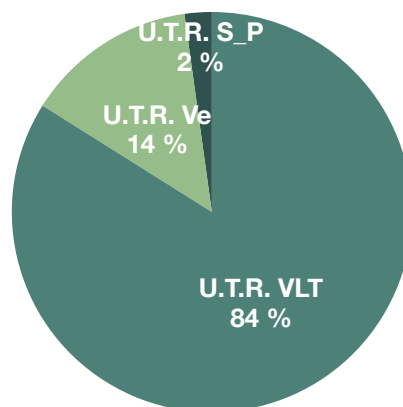
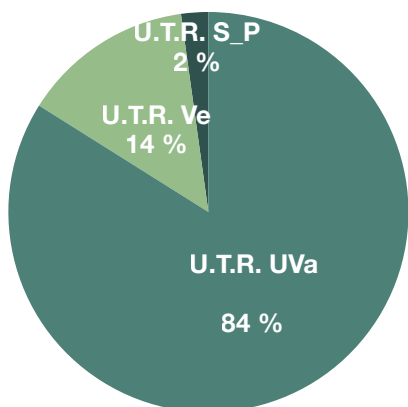
SUPRAFAȚĂ UTR		
UTR S_P	931 mp	
SUPRAFEȚE CONSTRUITE		
	<span style="color: #FFD700;">●</span> S verde <span style="color: #FF4500;">●</span> S pavate	
S construită propusă	0 mp	
S construită desfășurată propusă	0 mp	
S construită desfășurată supraterană propusă	0 mp	
		
INDICI URBANISTICI		
P.O.T. propus	0,00 %	
C.U.T. propus	0,00	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR		
Regim de înălțime maxim	în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană	
H <sub>max</sub> cornișă	în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană	
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE		
S spații verzi pe sol natural propuse	84 mp	
Procent de spații verzi pe sol natural	9,02 %	
SUPRAFEȚE PAVATE, ASFALTATE, BETONATE, SPORT		
S spații pavate, asfaltate	847 mp	
Procent spații pavate, asfaltate, sport	90,98 %	
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR		
în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană		
LOCURI DE PARCARE	AUTO	VELO
<b>TOTAL LOCURI</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

## ZONA STUDIATĂ / REGLEMENTATĂ

S teren *studiat* prin PUZ 56.610 mp

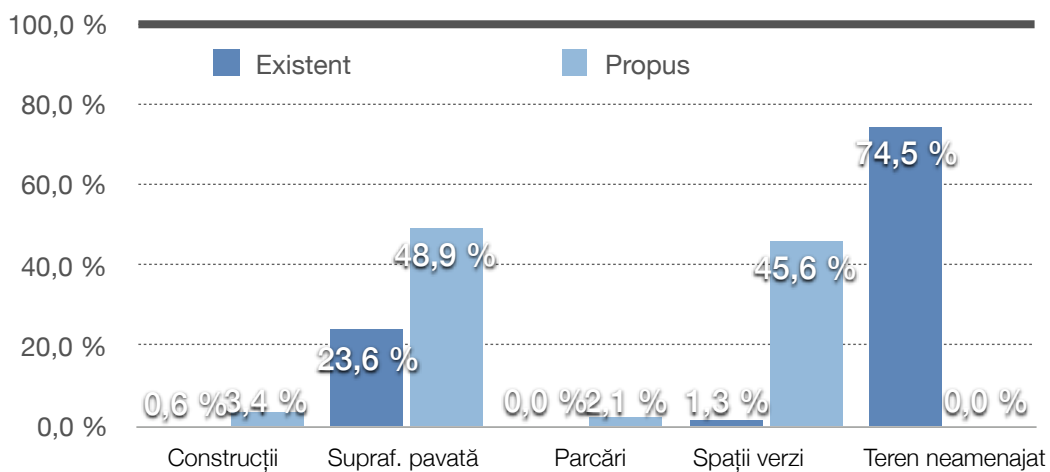
S teren *reglementat* prin PUZ 42.410 mp

Existent		Propus	
conform P.U.G. - H.C.L. 493/22.12.2014		prin PUZ	
U.T.R. UVa	35.594 mp	U.T.R. VLT	35.594 mp
U.T.R. Ve	5.885 mp	U.T.R. Ve	5.885 mp
U.T.R. S_P	931 mp	U.T.R. S_P	931 mp
<b>TOTAL</b>	<b>42.410 mp</b>	<b>TOTAL</b>	<b>42.410 mp</b>



## BILANȚ TERITORIAL

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	S	%	S	%
Zona reglementată	42.410 mp	100 %	42.410 mp	100 %
Construcții	260 mp	0,6 %	1.350 mp	3,2 %
Suprafețe pavate, asfaltate, betonate, multisport	10.026 mp	23,6 %	20.846 mp	49,2 %
Parcări	0 mp	0,0 %	897 mp	2,1 %
Spații verzi amenajate	537 mp	1,3 %	19.317 mp	45,5 %
Teren neamenajat	31.587 mp	74,5 %	0 mp	0 %



### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin brașamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin brașament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin brașament la rețeaua de gaz a municipiului.

### 3.7. Protecția mediului

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

**Depozitarea controlată a deșeurilor** — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

**Plantări de zone verzi** — se vor planta spații verzi pe 40% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat se va realiza pentru strada Mărișel un profil tip IV.2 - 9 m. Odată modernizată, această stradă va rezolva circulația defectoasă și lipsa locurilor de parcare.

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „La terenuri” cartier Mănăștur**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de constuire.

Prin proiect se propune modificarea din **UTR UVa** în **UTR VLT**, derogarea de la Regulamentul Local de Urbanism aferent **UTR S\_P** prin modificarea procentului de ocupare a solului natural cu spații verzi de minimum **40%** cum este prevăzut în PUG, într-un procent de **5%**.

Întocmit,

Arh. Anca Virginaș

Arh. Călin Lada