

***PUZ- "Parcela teren, schimbare incadrare teritoriala,  
reglementare drum de acces, in vederea construirii  
unui ansamblu de locuinte"***

*Proiect nr. 01/2015*

<b>Beneficiar:</b>	Asociatia Colonia Sopor; Eleches Florin Calin Aleea Barsei, nr. 3, ap. 12 Cluj-Napoca, Cluj
<b>Amplasament:</b>	Colonia Sopor, f.n., Cluj-Napoca ,Cluj
<b>Faza:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant:</b>	s.c. BOGART CONSTRUCT s.r.l. B-dul 1 Dec. 1918, nr. 38 Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **FISA PROIECTULUI**

*Proiect nr. 01/2015*

### **I.Date generale:**

#### **Beneficiarul lucrarilor:**

Asociatia Colonia Sopor; Eleches Florin Calin  
Aleea Barsei, nr. 3, ap. 12  
Cluj-Napoca, Cluj

#### **Faza:**

P.U.Z.

#### **Proiectantul lucrarilor:**

s.c. BOGART CONSTRUCT s.r.l.  
B-dul 1 Dec. 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### **Obiectul:**

PUZ- "Parcela teren, schimbare incadrare teritoriala,  
reglementare drum de acces, in vederea construirii unui  
ansamblu de locuinte"

#### **Amplasament:**

Colonia Sopor, f.n.,  
Cluj-Napoca, Cluj

#### **Lista de semnaturi:**

#### **Sef proiect:**

arh. Mirela PETRINA

.....

## **BORDEROU**

Proiect nr. 01/2015

### **A)I.Piese scrise:**

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura

### **II.Date specifice obiectivului**

- obiectul lucrarii
- surse de documentare

### **III.Situatia existenta**

- descrierea teritoriului aferent PUZ
- analiza geotehnica
- circulatia
- echipare edilitara
- probleme de mediu
- optiuni ale populatiei
- zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

### **IV.Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- concluzii ale studiilor de fundamentare
- corelarea cu alte documentatii de urbanism
- valorificarea cadrului natural
- dezvoltarea echiparii edilitare
  - alimentarea cu apa
  - canalizare
  - alimentare cu energie electrica
  - telecomunicatii
  - alimentare cu caldura
  - alimentare cu gaze naturale
  - gospodarie comunală
  - protectia mediului
  - obiective de utilitate publica
- concluzii, masuri in continuare
- anexe

## **V.Regulamentul local de urbanism aferent PUZ**

-dispozitii generale

-rolul R.L.U.

-baza legala a elaborarii

-domeniul de aplicare

-reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
3. Reguli cu privire la accesele obligatorii
4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

## **VI.Zonificarea funcționala**

-prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

### **B)Anexe**

Certificat de urbanism

Extrase de carte funciara

Ridicare topografică

Acorduri si avize

### **C)Piese desenate**

Plan de incadrare in zona	sc. 1:10000
Plan de situatie existent	sc. 1:1000
Plan reglementari urbanistice PUZ	sc. 1:500
Plan mobilare urbana	sc. 1:500
Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:1000
Plan echipare edilitara	sc. 1:1500

## MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 01/2015

### I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului:

**PUZ- "Parcela teren, schimbare incadrare teritoriala, reglementare drum de acces, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte"**

I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Colonia Sopor, f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj**

I.3. Proiectantul lucrarilor:

**s.c. BOGART CONSTRUCT s.r.l.**

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

I.4. Beneficiarul lucrarilor:

**Asociatia Colonia Sopor; Eleches Florin Calin**

Aleea Barsei, Cluj-Napoca, Cluj

I.5. Perioada de executie propusa: 2020-2022

I.6. Suprafata terenului studiat (conf. extrase CF anexate);

### II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### II.1. Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor in vederea construirii unor imobile unifamiliale S/D+P+E/M, pe terenurile proprietate privata situate in Municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, 3, ap. 12, jud. Cluj.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure realizarea unui ansamblu de locuinte unifamiliale.

Necesitatea realizarii acestui obiectiv rezulta din tendinta tot mai actuala de extindere a zonelor rezidentiale in zonele periferice ale localitatii Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Pentru dezvoltarea infrastructurii s-au preluat din PUG in vigoare profilele de strazi din zona studiata, respectiv noile drumuri propuse in incinta studiata care vor respecta Anexa 6 – Organizarea profilelor stradale - sectiuni caracteristice din PUG in vigoare, si se vor studia posibilitatile de racordare la utilitatile edilitare din zona astfel incat sa se realizeze ulterior racordarea constructiilor la retelele edilitare.

## II.2. Surse de documentare

Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația terenurilor situate in zona este:

UTR=ULid – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa;

UTR=Ve – zona verde de protective a apelor sau cu rol de culoar ecologic

## III. SITUATIA EXISTENTA

### III.1.Descrierea teritoriului aferent P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform PUG in vigoare zona este incadrata in UTR=ULid si UTR=Ve.

*Limite si vecinatati*

Terenul este amplasat la nord fata de drumul principal de acces, respectiv de un canala colector ape pluviale. Pe celelalte laturi terenul este invecinta cu parcele de teren proprietati private, terenuri partial edificate cu edicule vechi.

*Suprafata ocupata, suprafete de teren liber si suprafete construite:*

Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor, fiind neconstruite cu imobile permanente, unii dintre beneficiari edificand in anii trecuti pe parcele constructii provizorii, fara fundatii, destinate petrecerii timpului liber in sezonul calduros. Totalul de 25919.00 mp de teren se compune din 32 parcele, fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate.

Suprafata terenurilor studiate este defalcata in urmatoarele parcele :

**Parcele existente**

Parcela nr.	Nr. cad.	Suprafata masurata
1	10840/2	1,145
2	10840/1	1,145
3	294572	536
4	294571	513
5	294570	487
6	308676	494
7	294588	424
8	294586	404
9	264075	387
10	12856/3	387
11	294584	388
12	308820	426
13	294590	401
14	294592	395
15	12856/9	395
16	294595	470
17	294596	470
18	294573	470
19	294579	470
20	294583	470
21	10840/3	477
22	10840/4	477
23	10840/5	545
24	10840/7	477
25	17755	497
26	10840/10	500
27	291400	998
28	10840/11	905
29	264103	627
30	1285612	913
31	326513	3,254
32	326512	5,972

Conform celor de mai sus, teritoriul cuprins in PUZ prezinta urmatorii indici de utilizare ai terenului: P.O.T.existent=0.00%; C.U.T.existent=0.0.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	25919	100.00
2	S construita	0	0.00
3	S circ.pieton	0	0.00
4	S circ.	0	0.00
5	S platforme	0	0.00
6	S teren viran	25919	100.00
	Total	25919	100.00

**U.T.R.existent= ULid-** zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa

**P.O.T.maxim=20%**

**C.U.T.maxim=0.4 ADC/mp teren**

**U.T.R.existent=Ve-** zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

**P.O.T.maxim=1%**

**C.U.T.maxim=0.01 ADC/mp teren**

Terenul are forma neregulata orientat cu latura lunga pe directia E-V, prezentand o crestere de nivel pe directia S-N, progresiva pe directia E-V.

Beneficiarii au achizitionat terenurile in urma unei documentatii topografice de parcelare a terenurilor detinute, documentatie avizata la ANCPI. Astfel, terenurile situate la sud sunt detinute de mai mult proprietari uniti intr-o asociatie de proprietari, iar parcelele de la nord - vest (2 buc.) sunt detinute de catre dl Eleches Florin Calin, care a fost co-optat in proiectul de PUZ pentru o urbanizare a zonei cat mai eficienta.

### III.2. Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis.

Stratul bun de fundare este stratul de Nisip argilos interceptat in adancimea forajului. In consecinta se stabileste conform STAS 3300/1/2-85 o presiune conventionala de 250 kPa pentru Df=2m si B=1m.

Se recomanda un sistem de fundatii continue sau izolate.

Conform Normativului NP 074/2014, terenul studiat apartine categoriei geotehnice 1, cu risc geotehnic redus.

### III.3. Circulatie

Zona este deservita de un drum local, in partea sudica, ce face legatura cu str. Gheorgheni, in partea vestica, artera de importanta zonala.

Terenurile aflate in proprietatea beneficiarilor, prezinta posibilitate de racordare la drumul local, in zona canalului colector de ape pluviale ce desparte amplasamentul de drumul existent, si care face legatura cu str. Gheorgheni si mai departe cu str. Borhanci si str. Bicz, catre sud-vest si str. Sopor catre nord.

Drumul local este un drum de exploatare (Hc 6176/1) si are in prezent o latime ce variaza de la 3.00 m pana la 3.50 m si este nemodernizat. Acesta se opreste catre nord si sud-est in doua parcele unde sunt construite case unifamiliale.

### III.4. Echipare edilitara

In situatia existenta, pe drumul public de exploatare, (prelungirea str. Gheorgheni) exista urmatoarele retele edilitare: electrica si alimentare cu apa.

### III.5. Probleme de mediu

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

DISFUNCTIONALITATI:

-drumuri inguste si de pamant

-lipsa retelei de canalizare



#### PRIORITATI:

- modernizarea traseelor de circulatie **propuse pana la stadiul de pietruire**
- amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse**
- racordarea la rețeaua de energie electrica (pentru iluminat si incalzirea spatiilor);
- realizarea de microstatii de epurare a apei uzate menajere si folosirea apelor epurate conventional curate la irigarea spatiilor verzi prin colectarea lor in bazine subterane.

### III.6. Optiuni ale populatiei

Beneficiarii, Asociatia de proprietari Colonia Sopor si dl Eleches Florin Calin, isi manifesta intentia de a realiza proiectul: Ansamblu de imobile unifamiliale in Cluj-Napoca, Colonia Sopor, f.n.,

Avand in vedere vecinatatea cu imobilele unifamiliale, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat. Totodata prin dezvoltarea rețelei stradale si de utilitati se creeaza premiza dezvoltarii in continuare a zonei.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui ansamblu rezidential de tip unifamilial.

## IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### IV.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat si cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

### IV.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de oportunitate aprobat prin Avizul de oportunitate nr. 195647/433/408/24.06.2015, care pentru zona studiata in Studiul de Oportunitate avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Lid1 cu POTmax=30% si CUTmax=0.6 ADC/mp teren.

### IV.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea tine cont de traseul canalului colector a apelor pluviale localizat intre drumul public principal si amplasamentul studiat, materializat in plansele de PUG prin UTR=Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, si anume parcelele de la sud, pe directia vest-est, care sunt incadrate partial in UTR=Ve, vor prelua pentru zona din imediata apropiere a canalului prevederile urbanistice ale acestui UTR. Canalul va fi supratraversat pe cele doua zone de acces in ansamblu, pe zona de intrare, respectiv iesire din ansamblu.

### IV.4. Modernizarea circulatiei

Se propune regularizarea drumului local-public, prin conturarea unui profil de 12.00 m latime, avand parte carosabila de 7.50 m si trotuare de cate 2.25 m

de-o parte si de alta, drum care face legatura cu str.Gheorgheni (conf. PUG in vigoare, servituti de utilitate publica). Pentru realizarea acestui profil nou, va trebui sa se dezmembreze (aprox.80.00mp). In ansamblul propus s-a optat pentru realizarea unui drum care respecta prevederile Anexei 6 din PUG, si anume de 9 m pentru zona rezidentiala L>50 m cu profilul format din carosabil de 6.00 m, cu doua sensuri de circulatie si trotuare de cate 1.50 m si pe o parte a carosabilului. Acest drum propus in ansamblu, conform Art. 25, alin. 5 din RLU pentru PUG, va fi un drum privat, in co-proprietatea beneficiarilor.

#### IV.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism , au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica S/D+P+E/M.

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

Aliniament A - 5.00m fata de drumul privat din ansamblu;

Retragere B – 5.00m fata de limitele posterioare ale parcelelor;

Retragere C – 3.00m fata de limitele laterale;

Retragere D – 5.00m fata de limitele laterale;

Retragere E –4.50m fata de limitele laterale;

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

**Lid1** – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe un teritoriu fara infrastructura completa;

**S\_Et1** - subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential;

**S\_Va** - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

**Ve** - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic – pastrat pe zona de suprapunere a parcelor cu zona de protectie a paraului de la sud-vest.

#### BILANT TERITORIAL PUZ

Nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	25919.00	100,00
2	UTR Lid1	15287.70	58.98
3	UTR S_Et1	879.00	3.39
4	UTR S_Va	1976.05	7.62
5	Circulatii auto/pietonale	5909.89	22.81
6	UTR Ve	1783.35	6.88
7	zona cedata pt.regularizarea drumului	83.01	0.32
	<b>Total</b>	<b>25919.00</b>	<b>100,00</b>

Nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	UTR=Lid1	15287.70	100.00
	S <sub>construit</sub>	3611.88mp	23.62%
	S <sub>alei pietonale/auto</sub>	2166.00mp	14.16%
	S <sub>spatii verzi/gradini</sub>	9509.82mp	62.22%
	<b>TOTAL</b>	<b>15287.70</b>	<b>100.00</b>

2	UTR=S_Et1	879.00	100.00
	S <sub>construit</sub>	291.64mp	33.17%
	S <sub>alei pietonale/auto</sub>	135.75mp	15.44%
	S <sub>spatii verzi/gradini</sub>	451.61mp	51.39%
<b>TOTAL</b>		<b>879.00</b>	<b>100.00</b>

## **CONDITIONARI PRIMARE**

-teren aferent tramei stradale si infrastructurii edilitare -  
5909.89mp>20% din suprafata terenului total;

-teren aferent categoriilor de interes public -  
sanatate, spatii verzi,locuri de joaca pentru copii etc  
1976.05mp, 7.62% din suprafata terenului total

## **IV.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### **IV.6.1. Alimentarea cu apa**

**Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reseaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi reseaua de alimentare cu apa existenta din PEHDØ63 mm formandu-se o retea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii.**

Pentru fiecare obiect s-a prevazut cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut cate un camin de apometru echipat cu un cate un contor pentru apa rece.

Reteaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

### **IV.6.2. Canalizare**

Se propune realizarea de microstatii de epurare pe fiecare parcele in parte iar apele uzate menajere conventional curate vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi din curte.

Apele pluviale de pe suprafata spatiilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse spre separatorul de hidrocarburi si **apoi in canalul colector de ape pluviale existent.**

### **IV.6.3. Alimentare cu energie electrica**

#### *a) Alimentarea de baza*

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua Electrica conform proiectului "STUDIU DE SOLUTIE" ce va fi întocmit de S.C. ELECTRICA S.A. la comanda beneficiarilor.

**Solutia de principiu propune alimentarea cu energie electrica a incintei prin prelungirea retelei de joasa tensiune existente si amplasarea de firide de distributie pe drumul de incinta din care se vor realiza bransamentele individuale.**

#### *b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public*

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

Sistemul de iluminat se încadrează în clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu următorii parametri luminotehnici: luminanță medie necesară  $L_{med}=1.5\text{cd/mp}$  și distribuția luminanțelor în planul drumului  $U_0(\text{min})=0,4$

#### **IV.6.4. Alimentare cu căldură**

**Toate instalațiile de încălzire, climatizare și ventilare sunt propuse de tip electric, astfel concepute încât să respecte cerințele de confort pentru fiecare tip de încăpere.**

Instalația de încălzire a fost proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform normative în vigoare, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarilor.

#### **IV.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

**Nu este cazul.**

#### **IV.6.6. Gospodărire comună**

**Fiecare parcelă propusă va avea în dotare un punct de gospodărire.**

#### **IV.6.7. Protecția mediului**

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi. În lungul arterelor de circulație auto și pietonală se propun plantații de aliniament, iar în ansamblu două parcele s-au rezervat pentru subzone verzi de parc public.

#### **IV.6.8. Obiective de utilitate publică**

**Drumul de incintă propus pe terenurile studiate va avea acces public nelimitat, la fel și zonele de spațiu verde propuse prin PUZ. Din terenurile studiate se va ceda o suprafață de 83.01 mp pentru lărgirea drumului public. Profilul străzii publice s-a preluat din PUG fiind de o lățime totală de 12 m, compusă din carosabil de 5.50 m cu două sensuri de circulație de 2.25 m și o bandă de parcare de 2 m, respectiv două trotuare a câte 2.25 m. Lărgirea drumului public se poate realiza fără afectarea proprietăților private învecinate la sud cu drumul, astfel extinderea drumului existent se poate realiza spre nord, în zona canalului colector existent, Hc 6176/1 conform plan topografic anexat, fără blocarea acestuia. Terenul pe care există canalul colector și peste care se propune lărgirea străzii publice este public, conform actelor doveditoare atașate la prezenta documentație.**

**Lista cu obiectivele de utilitate publică existente, care deservește cartierul Sopor:**

1. Stație de transport școlar în fața Bisericii reformate
2. Biserică reformată, "Sopor Reformed Church"
3. Biserică Ortodoxă "Sfântul Cuvios Antonia cel Mare"
4. Bază sportivă Unirea
5. Bază sportivă Dan Anca
6. Complex comercial Iulius Mall
7. Parcul din Gheorgheni și Iulius Park

- 8.Cartodromul
- 9.Scoala de soferi Alfa
- 10.Campus universitar FSEGA
- 11.Parc Agreement Cartodrom
- 12.Selgros
- 13.Zona de picnic si mountainbike "Tufele Rosii"
- 14.Lac Pepiniera 1
- 15.Lac Pepiniera 2
- 16.Muzeul Etnografic "Poarta de Su' Feleac"
- 17.Cimitir Sopor
- 18.Poligon de tragere din cadrul UM 01607
- 19.Sala de Bowling Ball Beifin
- 20.Universitatea Dimitrie Cantemir
- 21.Parcul Est

#### **IV.7. Concluzii, masuri in continuare**

In urma dezmembrarilor topografice de parcelare si inscriere in CF-uri separate a parcelor de interes comun, respectiv a celor cu destinatie de drum in incinta si drum public, beneficiarii vor suporta cheltuielile legate de autorizarea si executarea strazii ansamblului si echiparea edilitara a acestuia.

De asemenea, beneficiarii vor realiza pe propria cheltuiala amenajarea drumului public. Datorita faptului ca drumul existent este public si terenul pe care se propune extinderea acestuia este in proprietatea Statului Roman, beneficiarii pot amenaja drumul doar pana la stratul de baza – piatra sparta si pietris (fara stratul de uzura). Toate lucrarile care vizeaza inglobarea canalului colector existent in drumul propus se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor care isi asuma amenajarea canalului colector de ape pluviale astfel incat acesta sa functioneze in parametrii de siguranta, cu avizul Directiei Apele Romane Cluj.

Ansamblul propus va fi administrat de catre o firma specializata, spatiile comune din ansamblu (drum, spatiu verde, echipare edilitare) vor fi folosite la comun de catre viitorii proprietari ai caselor, cheltuielile aferente intretinerii acestor zone comune, va fi suportat la comun de acestia.

Prin propunerea prezentata se incheaga din punct de vedere urbanistic zona studiata, urmarind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulatie, reglementate conform normelor in vigoare si se doteaza zona cu echipamente edilitare noi.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect.

## **V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ**

### **V.1.Dispoziții generale**

#### ***Rolul R.L.U.***

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în

vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

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

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

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

Regulementul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de sud-est a municipiului Cluj-Napoca, în nordul prelungirii strazii Gheorgheni. Terenul este mărginit la nord, est și vest de teren aflat în proprietate privată, iar la sud de drumul public cu legătura în str. Gheorgheni.

Suprafață totală a terenului este de 25919.00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

## **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

#### **ART.1 Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

#### **ART.2 Resurse de apa**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

### **V.5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice**

- retragere de la drumul public: min. 5.00m.
- Restul parcelelor nu prezintă deschidere/front la drumul public.

#### **ART.2. Amplasarea fata de aliniament**

- retrageri de la aliniament drum de incinta: 5.00m

## V.6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

### ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.**

Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

### ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale atat din strada principala cat si de pe drumul de incinta. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

## V.7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

### ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

### ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

### ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

## V.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

### ART.1. Parcelarea

Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- In cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, aferent **Lid1**, iar in cazul constructiilor

dispuse calcan, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, fiind necesara realizarea unui PUD care sa detalieze modul de amplasare pe teren prin alipirea constructiilor pe limita comuna de proprietate, astfel incat sa se formeze o regula generala unitara de alipire pe limita comuna dintre parcele, in tot ansamblul.

- In cazul constructiilor dispuse calcan, terenul minim este de 350 mp, cu un front la strada de min. 18 m, aferent **Lid1**.
- In cazul constructiilor aferent **S\_Et1**, terenul minim este de 850mp, cu front de 45m si adancime 19m;

## **ART.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime al constructiilor pentru UTR=Lid1 este S/D+P+E/M, iar pentru UTR=S\_Et1, se propune un regim de inaltime S/D+P+3E+ER(M);

## **V.9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmuiri**

### **ART.1. Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

### **ART.2 Spatii verzi si plantate**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie și de delimitare a funcțiunilor.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

### **ART.3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente.

## **VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**Lid1** – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe un teritoriu fara infrastructura completa (38 parcele).

**S\_Et1** - subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential (1 parcela);

**S\_Va** - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (2 parcele)

**Ve** - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic – pastrat pe zona de suprapunere a parcelor cu zona de protectie a paraului de la sud-vest (toate parcelele amplasate la sud-vest de-a lungul canalului de ape pluviale existent in zona, intre amplasamentul studiat si drumul public).



## VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**Lid1** – locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe un teritoriu fara infrastructura completa (38 parcele)

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de

**regimul de construire izolat si cuplat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.**

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### **Locuințe individuale (unifamiliale)**

- de tip izolat si cuplat **Lid1** cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

*In cazul construirii unor case cuplate, pentru Lid1.*

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

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

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

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei – specific rezidențială (locuințe unifamiliale).

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

*Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:*

- (a) să aibă front la strada publică sau la strada "A";
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (pentru Lid1)
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor alinia la 5 m fata de drumul de incinta de pe care se realizeaza accesul pe parcele, inclusive garajele.

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

- (a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) cladirile se pot alipi de o limita laterala cu conditia realizarii de PUD de parcela (Lid1).
- (c) cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m si cu conditia realizarii de PUD de parcela.
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

**Servicii cu acces public (servicii de proximitate):**

- (a) minimum două locuri de parcare

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private** - parcaje pentru personal:

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: S/D+P+E/M;

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate

elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi deversate în emisarul existent sau utilizate local în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali sau utilizate local, în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

*Locuințe, alte utilizări admise:*

$$POT\ maxim = 30\%$$

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

POT maxim = 25%.

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

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

*Locuințe, alte utilizări admise:*

*CUT maxim = 0,6*

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

*CUT maxim = 0,5.*

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

**S\_Et1** - subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (1 parcelă)

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc (b) financiar-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere (e) cazare turistică (f) cercetare științifică (g) culturale

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

*Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 45 m

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 850 mp

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

*Cladirile se vor alinia la min. 5.00m fata de drumul de incinta, inclusiv garajele.*

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

*Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la min. 4.50 m.*

*Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la min. 5.00m.*

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 3 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la regulamentul de PUG.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare pe teren.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime nu poate depăși configurația:  $D(S)+P+3E+ER(M)$*

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate

în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

*Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 60%*

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

*Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0*

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar



suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

**S\_Va - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (2 parcele)**

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subzone: **S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Se propun două parcele amplasate la capatul nord-estic al amplasamentului. Suprafata insumata a celor doua parcele nu va fi mai mica de 500,00 mp, iar parcelele nu trebuie sa aiba o forma regulata.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane.

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

*Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.*

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

*Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.*

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

*Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.*

*Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.*

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.*

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

*Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.*

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt

cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

**Ve** - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic –pentru zona de suprapunere a parcelor cu cea de protecție a paraului de la sud-vest (toate parcelele amplasate la sud-vest de-a lungul canalului de ape pluviale existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public de-a lungul paraului existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public)

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde fâșia 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.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, auto și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Prin PUZ nu se propune o parcelă separată aferentă acestui UTR ci doar se preia din PUG zona de Ve care trece peste parcelele situate la nord față de paraul din zona.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu e cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

*Pentru drumul de incinta al ansamblului, care supratraversează culoarul de Ve, respectiv canalul colector Hc 6176/1 situat la sud față de perimetrul ansamblului, se va utiliza sistem rutier specific circulației auto aferentă unei zone rezidențiale.*

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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 dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora. In zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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

Intocmit:  
Arh. Mirela Petrina