



# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ

Aleea Darius Pop, Făget, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

- beneficiar :** **VITA IUSTINA MARIA**  
str. Craiova nr.6, ap.1, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- MARIAN ALINA CRINELA**
- GONCZI ANA MARIA și soțul GONCZI TIBERIU**
- GLIGA VALERICA RODICA**
- 
- amplasament :** aleea Darius Pop , Făget, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- 
- faza :** **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- 
- proiectant general :** s.c. **archdesign** s.r.l.  
str. Decebal nr. 39, 400037, Cluj-Napoca
- 
- proiectant urbanism :** **arh. Nicolae Ștefănuți**

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 7 / 2017

**Denumire lucrare :** **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIIL LEGII  
350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**

**amplasament :** aleea Darius Pop , Făget, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**beneficiar :** **VITA IUSTINA MARIA**  
str. Craiova nr.6, ap.1, Cluj-Napoca, jud. Cluj  
**MARIAN ALINA CRINELA**  
**GONCZI ANA MARIA și GONCZI TIBERIU**  
**GLIGA VALERICA RODICA**

**data :** **08.2019**

**faza :** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**colectiv de proiectare :** proiectant general : sc archdesign srl

șef proiect : arh. Victor Mihăilescu.....

proiectant urbanism: arh. Nicolae Ștefănuți.....

proiectant desen : arh. Claudia Popa.....

## VOLUMUL 1

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CUPRINS

##### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

##### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

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

##### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

##### **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

##### **E. ANEXE**



## **A. INTRODUCERE**

### **1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROIECTULUI**

**I.1. Denumirea obiectivului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ

**I.2. Amplasamentul:** aleea Dariu Pop nr. 6, Făget, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**I.3. Proiectant general:** S.C. archdesign S.R.L.  
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

**I.4. Beneficiarul lucrărilor:** VITA IUSTINA MARIA  
str. Craiova nr.6, ap.1, Cluj-Napoca, jud. Cluj  
MARIAN ALINA CRINELA  
GONCZI ANA MARIA și GONCZI TIBERIU  
GLIGA VALERICA RODICA

**I.5. Data elaborării PUZ :** aug 2019

**I.6. Suprafața:** - studiată prin PUZ: 26 676,00 mp  
- reglementată prin PUZ: 5 201,00 mp

## 2. **Obiectul PUZ**

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

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate și în conformitate cu solicitarea Certificatului de Urbanism (anexat) în scopul „Elaborare PUZ în condițiile legii 350 modificate și actualizate” în vederea edificării unor imobile de locuit unifamiliale.

În acest scop a fost obținut Avizul de Oportunitate 205 din 7.3.2018 prin care, în conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, se solicită studierea parțială a UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă" și aplicarea procedurii de urbanizare pentru parcelele rămase neconstruite.

Astfel, prin PUZ se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire, parcelarea terenurilor, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse:

- modificarea categoriei funcționale din UTR ULid în UTR Lidv, prin constituirea subzonei funcționale **UTR Lidv** - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate
- în cadrul UTR Lidv, dimensiunea minimă a parcelelor va fi de 800 mp, în concordanță cu regulamentul local de urbanism actualizat aferent UTR Lid
- pentru parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se admite amplasarea construcțiilor în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45 m, cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară de min. 12 m.
- suprafața studiată : 26 676,00 mp
- suprafața reglementată 5 201,00 mp – UTR Lidv
- regim de înălțime maxim admis: (S)+P+1/M ; D+P
- POT max. = 20 %
- CUT max. = 0,4 ADC/mp;

Motivul reglementării parțiale a zonei studiate este reprezentat de faptul că marea majoritate a parcelelor sunt construite sau în curs de construite. Zona reglementată este formată din 4 parcele astfel :

1. Parcela CAD 319233; S=1140 mp; proprietar Marian Alina Crinela
2. Parcela CAD 285159; S=1028 mp; proprietar Gliga Valerica Rodica

3. Parcela CAD 319908; S= 1893 mp; proprietar Vita Iustina Maria
4. Parcela CAD 312127; S=1140 mp; proprietar Gonczi Ana Maria și Gonczi Tiberiu

## 2.2 Solicitări ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului zonei reglementate;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- regimul de construire propus

## 2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă".

Astfel, și în cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurilor edilitare – apă, canalizare, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

## 3. Surse documentare

### 3.1. Lista studiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj+Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.
- Certificat de urbanism nr. 3041 din 22.06.2017
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 205 din 7.3.2018
- Documentația cadastrală

### 3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri

### 3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni acumulate de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

### 3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de SC SETO SRL și cuprinde întreaga suprafață a zonei ce se va reglementa prin PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite.

### 3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG Cluj-Napoca cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului prealabil de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evoluția zonei**

#### **1.1. Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este localizată în partea de sud a municipiului în apropierea pădurii Faget. Aceasta se află într-o etapă intensă de dezvoltare imobiliară ponderea cea mai însemnată având-o locuințele unifamiliale.

Această zonă a început să se dezvolte după anii '90 beneficiind de o urbanizare de slabă calitate. De-a lungul timpului zona a fost caracterizată de un crescut interes imobiliar pentru construcțiile individuale în detrimentul elementelor urbane de integrare cum ar fi infrastructura, spațiile publice (parcuri și piațete).

## 2. Încadrarea în localitate

### 2.1. Poziția zonei studiate față de intravilanul localității

Întregul UTR studiat se află în intravilan având ca vecinătăți:

La Est - terenuri cu destinație forestieră (UTR Vp existent)

La Sud - terenuri proprietate privată (UTR Lid existent)

La Vest – str. D.D. Roșca

La Nord - terenuri proprietate privată (UTR Lid existent)

Zona ce se va reglementă care este principalul obiectiv al acestei documentații PUZ este formată din 4 parcele, situate pe aleea Dariu Pop. Limitele sunt următoarele:

La Est - terenuri cu destinație forestieră (UTR Vp existent)

La Sud - terenuri proprietate privată (UTR Lid existent)

La Vest – terenuri proprietate privată (UTR ULid existent)

La Nord – aleea Dariu Pop

Zona reglementată prin propunerea noului UTR LIdv este identificată prin următoarele numere cadastrale, de la Vest la Est :

1. Parcela CAD 319233; S=1140 mp; proprietar Marian Alina Crinela
2. Parcela CAD 285159; S=1028 mp; proprietar Gliga Valerica Rodica
3. Parcela CAD 319908; S= 1893 mp; proprietar Vita Iustina Maria
4. Parcela CAD 312127; S=1140 mp; proprietar Gonczi Ana Maria și Gonczi Tiberiu

Suprafața totală a zonei reglementate este de 5.201,00 mp, în cadrul căreia suprafața construită este de 0,00 mp, iar cea desfașurată totală de 0,00 mp.

### 2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, imobilele propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă. Atât acest perimetru, cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală, fiind construite pe un parcelar neomogen și parțial neregulat. Predomină locuințele unifamiliale cu caracter rural sau ca rezultat al unor dezvoltări nesistematice, edificate în regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase de la aliniament.

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

## 3. Elemente ale cadrului natural



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

În conformitate cu studiul geotehnic efectuat de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL pe terenul studiat a fost evidențiată o structură litologică uniformă, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a argilelor mărnose având straturi acoperitoare reprezentate prin nisipuri argiloase-prăfoase.

Straturile terenului sunt următoarele, conform forajului:

- sol vegetal de la 0,00 m până la 0,20 m
- praf nisipos de la 0,20 m la 1,40 m
- argilă nisipoasă prafoasă cafeniu deschis de la 1,40 la 3,80 m
- argilă nisipoasă prafoasă cenușiu deschis/cafenie, vartoasă, contractilă, activă 3,80 la 6,00

#### **4. Circulația**

În prezent accesul la zona studiată se realizează de pe aleea Dariu POP prin intermediul străzii D.D Roșca.

#### **5. Ocuparea terenurilor**

##### **5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se află situat în UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă".

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, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

##### **5.2. Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, reprezentată de locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

##### **5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent, în limitele conturului UTR-ului studiat (UTR ULid) există următoarele parcele construite sau în curs de construire:

- Parcelele situate la nord de aleea Dariu Pop sunt în totalitate construite
- Parcelele situate la sud de aleea Dariu Pop sunt construite, cu excepția celor 4 (Nr. CAD 319233, 285159, 319908, 312127) care se vor reglementa prin prezenta documentație

#### 5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

#### 5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab dezvoltată din acest punct de vedere.

#### 5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente ale zonei sunt constituite din: terenurile studiate, parcelele învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curțile aferente construcțiilor existente.

#### 5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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

#### 5.8. Principalele disfuncționalități

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

### 6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, canalizare, apă, electricitate, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

### 7. Probleme de mediu

#### 7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea zonei (locuire) nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare ai mediului.

#### 7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

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

Principalul acces în zona studiată se face de pe strada Făgetului (modernizată recent) prin intermediul străzii Petre Dulfu care în prezent este un drum nereglementat urbanistic.

#### 7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

#### 7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

### 8. Opțiuni ale populației

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

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

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Zona care reprezintă principalul obiectiv al acestei documentații PUZ este formată din 4 parcele, dintre care 3 sunt alăturate, iar una izolată. Ele sunt situate pe aleea Darius Pop, în zona de sud a municipiului Cluj-Napoca, cunoscută drept pădurea Făget.

Terenurile sunt identificate prin următoarele date :

TEREN 1 : Marian Alina Crinela  
Nr. CAD 319233, Nr. CF 319233  
Suprafață teren = 1.140,00 mp

TEREN 2 : Gliga Valerica Rodica  
Nr. CAD 285159, Nr. CF 285159  
Suprafață teren = 1.028,00 mp

TEREN 3 : Vita Iustina Maria  
Nr. CAD 319908, Nr. CF 319908  
Suprafață teren = 1.893,00 mp

TEREN 4 : Gonczi Ana Maria si Gonczi Tiberiu  
Nr. CAD 312127, Nr. CF 312127  
Suprafață teren = 1.140,00 mp

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

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se află situat în UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă".

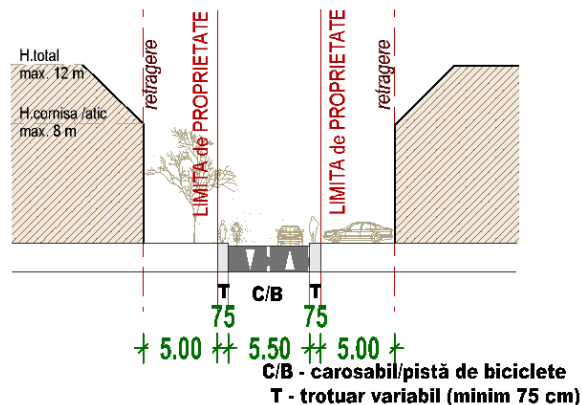
### 3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă ușoară și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural.

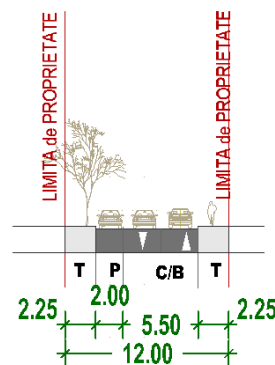
### 4. Modernizarea circulației

Prin proiect se propune modernizarea aleii Dariu Pop, conform profilelor stradale propuse (planșa nr. A\P.U.Z.\04 – Plan reglementări urbanistice) și în conformitate cu avizul de principiu de la serviciul Siguranța Circulației, identificat cu nr. 407086/446 din 14.08.2019. Acesta va avea o secțiune transversală egală cu 7 m, alcătuit din două benzi pentru circulație auto, cu lățime de 2,75 m și trotuare cu lățime 0,75 m pe fiecare sens.

#### PROFIL 1 - Al. Dariu Pop



#### PROFIL III H CONFORM PUG MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA 12 Zona locuinte individuale D.D. Rosca



Fiind o stradă înfundată, aleea Dariu Pop va dispune de un loc de întoarcere al autovehiculelor adiacent parcelelor cu Nr. CAD 291715, respectiv Nr. Cad 291716.

Aleea Dariu Pop va deservi atât cele 4 imobile ce se vor edifica după aprobarea prezentei documentații PUZ, cât și imobilele existente situate de-o parte și de alta a străzii.

Accesul pe Aleea Dariu Pop se realizează de pe strada D.D. Roșca (profil propus prin P.U.G. Cluj-Napoca: III. H – zona de locuințe individuale D.D. Roșca.)

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, conform Regulamentului de Urbanism. Nesesarul este două locuri de parcare pe fiecare parcelă, dintre care cel puțin unul va fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

### 5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este încadrată în UTR *ULid* – zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructura completă. Suprafața zonei studiate este de 26 676,00 mp. Având în vedere faptul că parcelele sunt construite, cu excepția a 4 terenuri, s-a decis reglementarea urbanistică strict pentru aceste 4 parcele, identificate cu Nr. CAD 319233, 285159, 319908 și 312127.

Parcela unuia dintre investitori, respectiv Vita Iustina (identificata prin Nr. CAD 319908) este încadrată atât în UTR ULid cât și în UTR Lid, luându-se astfel decizia reglementării urbanistice inclusiv a porțiunii din parcela încadrată în UTR Lid, în conformitate cu avizul de oportunitate 205 din 7.3.2018.

Astfel suprafața ce se va reglementa urbanistic prin propunerea UTR-ului Lidv și a regulamentului aferent este în suprafața 5 201,00 mp.

#### **UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

- Dimensiunea minimă a parcelelor : 800 mp
- Lungimea minimă a frontului la stradă : 18 m
- Amplasare față de aliniament : 5 m
- Amplasare față de limitele laterale :  $H/2 \geq 4,5$  m
- Amplasare față de limitele posterioare :  $H/2 \geq 12$  m
- Regim maxim de înălțime : S+P+1/M sau D+P
- H.max cornișă / atic : 8m ; H.max total :12 m
- POT maxim : 20 %
- CUT maxim : 0,4

#### **BILANT TERITORIAL**

ZONA STUDIATA 26 676,00 mp	existent		propus	
	mp	%	mp	%
UTR ULID	20 203,00	75,73%	0,00	0,00%
UTR LID	534,00	2,00%	15 269,00	57,25%
circulatii	5 939,00	22,27%	6 206,00	23,26%
<b>UTR LIDV</b>	-	-	<b>5 201,00</b>	<b>19,49%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 676,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>26 676,00</b>	<b>100,00%</b>

Scopul elaborării prezentei documentații urbanistice este edificarea a câte unui imobil de locuințe unifamiliale pe fiecare din cele 4 parcele reglementate.

#### **6. Dezvoltarea echipării edilitare**

##### **6.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va face prin prelungirea rețelelor existente în zonă.

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

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 utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

### 6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului de rețete.

### 6.4. Alimentare cu caldură

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

### 6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului de rețete.

### 6.7. Gospodărire comună

În conformitate cu contractul de salubritate.

## 7. Protecția mediului

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

**Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiunea de locuință, nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.**

### 7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu au fost evidențiate riscuri naturale. Conform referatului de verificare pentru Af nr 459/19.05.2018 pentru studiul geotehnic efectuat în 5.04.2018, riscul geotehnic este moderat, iar categoria geotehnică este 2.

### 7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare, și se vor racorda la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă în zonă.

### 7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor monta în incintă tomberoane pentru fiecare imobil.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

## **8. Obiective de utilitate publică**

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt în proprietate privată.

În zona studiată, obiectivele de utilitate publică sunt rețelele edilitare existente.

## **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propune:





**1. Modificarea categoriei funcționale din UTR ULid parțial (4 590,9 mp) și UTR Lid parțial (610,10 mp) în *UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate***

- Dimensiunea minimă a parcelelor : 800 mp
- Lungimea minimă a frontului la stradă : 18 m
- Amplasare față de aliniament : 5 m
- Amplasare față de limitele laterale :  $H/2 \geq 4,5$  m
- Amplasare față de limitele posterioare :  $H/2 \geq 12$  m
- Regim maxim de înălțime : S+P+1/M sau D+P
- H.max cornișă / atic : 8m ; H.max total: 12 m
- POT maxim : 20 %
- CUT maxim : 0,4

**2. Organizarea acceselor pe parcele și a rețelei stradale prin regularizarea aleii Dariu POP în conformitate cu profilele stradale propuse**

**3. Organizarea urbanistic-arhitecturală în vederea realizării unui ansamblu coerent de locuințe unifamiliale**

**4. Conform prescripțiilor RLU și PUG Cluj Napoca , parcelele construite/în curs de construire din zona studiată se încadrează în UTR Liu – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

**E. ANEXE**

Certificat de Urbanism ;

Extrase C.F. (copie)

Studiu geotehnic

Documentație cadastrală

CLUJ-NAPOCA

AUGUST 2019

Întocmit,

**arh. Nicolae Ștefănuți**



---

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **CUPRINS**

##### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării RLU
3. Domeniul de aplicare

##### **B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

##### **C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Unități și subunități funcționale

##### **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**



## **A. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul RLU**

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

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

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

### **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data de 18 mai 2008\*);

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru o parte din zona studiată care face parte din UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă".



Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- modificarea categoriei funcționale din UTR Ulid (4 590,9 mp) și UTR Lid parțial (610.10 mp) în **UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**
- organizarea acceselor pe parcele și a rețelei stradale prin modernizarea aleii Darius POP, în conformitate cu profilul propus
- organizarea urbanistic – arhitecturală în vederea realizării unui ansamblu coerent de locuințe unifamiliale

## **B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

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

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **4.1. Circulații și accese**

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

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **4.2. Staționarea autovehiculelor**

Vehiculele vor stationa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

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

## C. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

### Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone funcționale:

**UTR Lidv** – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

## D. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

**UTR Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

### 1.1. GENERALITĂȚI. 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, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

### 1.2. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusive depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează 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 prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează 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 P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

### ARTICOLUL 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.

### 1.3. SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

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



#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) Să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se admite amplasarea construcțiilor în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45 m, cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară de min. 12 m.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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





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 4,5 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

De regulă, pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform Anexei 2 a regulamentului PUG.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.



## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize 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.

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil de pe aleea Darius Pop.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile libere vor ocupa minim 80% din suprafața totală a parcelei, iar spațiile verzi organizate vor ocupa 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

#### ARTICOLUL 14– ÎMPREJMUIRI

Spre aleea Darius Pop aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

Împrejmuirile orientate spre aleea Darius Pop vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

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 împrejuririlor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

### 1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U..T maxim = 0,4

## **E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

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

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA  
AUGUST 2019

Intocmit,  
**arh. Nicolae Ștefănuți**