

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA LUCRĂRII : **Elaborare P.U.Z.**  
**“Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale”**
- AMPLASAMENT : **municipiul Cluj-Napoca, str. Speranței, F.N., jud. Cluj**  
C.F. nr. 282436, nr. 287524, nr. 182992, nr. 280633, nr. 262088, nr. 296042, nr. 296041, nr. 274506
- BENEFICIAR : **GOINA MARIA ȘI ASOCIAȚII**  
municipiul Cluj-Napoca, str. Acad. David Prodan nr. 7, ap. 1
- PROIECTANT GENERAL : **S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.**  
municipiul Cluj-Napoca, str. Deva nr. 1-7
- DATA ELABORĂRII : mai 2020

#### 1.2. Obiectul PUZ

Conform datelor de temă beneficiarii solicită realizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și avizelor necesare aprobării P.U.Z, în vederea construirii unor “Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale”.

Prin avizul de oportunitate nr. 883/18.09.2018 Primăria municipiului Cluj-Napoca a delimitat zona de studiu și zona reglementată pentru această documentație de urbanism.

Zona reglementată prin prezentul PUG se referă doar la teritoriul delimitat prin avizul de oportunitate astfel:

- la nord – est de limita U.T.R. S\_UIs,
- la sud – vest de strada Speranței,
- la sud - est de limita U.T.R. Ve,
- la nord – vest de limita U.T.R. Liu.

Prin avizul de oportunitate s-a impus și studierea vecinătăților adiacente zonei reglementate.

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de utilizare, echipare și ocupare a terenului aflat în proprietatea unor persoane fizice și juridice în vederea urbanizării terenurilor deținute. Acest P.U.Z. urmează să precizeze și să detalieze respectarea prevederilor R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca, în zona studiată.

#### 1.3. Surse documentare

- Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, documentație aprobată prin H.C.L. 493 / 22.12.2014
- Modificări parțiale și completări ale R.L.U. aferent documentației “Actualizarea Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, documentație aprobată prin H.C.L. 118/01.04.2015 și 737/18.07.2017
- Plan topografic, scara 1:500, întocmit de către ing. Brustur Cornelia, vizat de către O.C.P.I. Cluj.
- Studiu geotehnic întocmit de către ing. geolog Iacob Răzvan - George
- Documentații de urbanism PUZ și PUD elaborate în zonă: PUZ de urbanizare str. Speranței – str. Dimitrie Onciul aprobat cu H.C.L. 166 din 29.03.2018, întocmit de către S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată a fost introdusă în intravilanul municipiului Cluj-Napoca după 1990, odată cu elaborarea primului Plan Urbanistic General din perioada postcomunistă.

După anii 2000 zona a devenit una cu potențial pentru dezvoltarea imobiliară, în special a celei cu caracter rezidențial. Până la actualizarea P.U.G în anul 2014 această parte a municipiului s-a dezvoltat oarecum haotic, în funcție de interesele imobiliare punctuale ale dezvoltatorilor, cu o infrastructură slab dezvoltată, pe alocuri chiar necorespunzătoare.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se găsește în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Amplasamentul se află în zona de sud a orașului, în Colonia Borhanci la intersecția străzilor, Dimitrie Onciul, Speranței și Reményik Sándor

Strada Speranței este o stradă aflată în prelungirea străzii Romul Ladea, spre sud, accesul în zonă realizându-se în general de pe această stradă.

Zona este în curs de urbanizare, infrastructura fiind încă în curs de extindere.

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

Zona studiată este situată pe versantul nordic al dealului Feleac.

În imediata vecinătate a parcelelor, pe latura de sud-est a zonei studiate se află albia unui afluent al pârâului Becaș.

#### ***Climatul zonei***

Din punct de vedere climatic municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul de climat continental-moderat specific regiunilor vestice ale țării. Conform studiilor de fundamentare întocmite odată cu actualizarea noului PUG clima municipiului prezintă următoarele caracteristici:

- conform indicelui de ariditate a lui Martonne zona municipiului prezintă un climat cu caracter de trecere din zona mai uscată (Turda - Alba Iulia) în cea cu caracter mai umed (Bistrița);
- conform criteriilor climatelor globului după dr. Henrich Walter climatul Clujului se încadrează în tipul climatelor umede cu perioadă de iarnă;

Din punct de vedere al microclimatului zona studiată se află în sectorul de topoclimat de versant sudic (Surd și colab., 2010).

#### ***Caracteristicile geofizice ale terenului***

Geologic perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei alcătuită din depozite paleogene și neogene, peste care repauzează seria sedimentelor cuaternare, reprezentate în zonă prin depozite aluviale (de terasă)

Din punct de vedere geomorfologic, zona aparține unității morfologice Câmpia Transilvaniei, subunității Câmpia Someșană, caracterizată printr-un relief pronunțat colinar, modelat în marne, gresii, conglomerate și tufuri sarmațiene.

În conformitate cu STAS 6054-77 "Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României" zona studiată are adâncimea de îngheț de 80 - 90 cm.

Din punct de vedere al intensității seismice, amplasamentul investigat se situează în macrozona seismică de calcul "6", caracterizată prin mișcări seismice cu intensitate redusă, cu valoarea de vârf a accelerației  $a_g = 0,10$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  s.

Morfologia terenului nu poate crea condiții de declanșare a unor procese de modelare a suprafeței care să periclitazeze siguranța în exploatarea construcției

Apa subterană a fost interceptată – în forajele geotehnice executate – la adâncimea de -4,20m (în F1), -4,70m (în F2) și -4,40m (în F3); în condițiile în care săpătura generală va ajunge la aceste adâncimi sunt necesare lucrări de epuismenț la executarea săpăturilor.

#### ***Topografia terenului***

Zona este situată în vecinătatea albiei unui afluent al pârâului Becaș. Are o formă neregulată în plan.

Panta terenului este de la sud-vest spre nord-est și are circa 4,00%

Frontul la strada Speranței este de circa 112,70 m.

## **2.4. Circulația**

La amplasamentul studiat se poate ajunge din zona centrală a municipiului venind de pe strada Romul Ladea. Venind dinspre Turda pe centura Vâlcele – Apahida se poate ajunge pe strada Speranței de pe strada Reményik Sándor care se intersectează cu strada Borhanciului.

Strada Romul Ladea și strada Borhanciului sunt străzi propuse pentru modernizare prin noul P.U.G., urmând să ajungă la un profil de 18 m, profil pe care îl va avea și strada Speranței. Strada Reményik Sándor este prevăzută și ea pentru modernizare, urmând să aibă un profil de 15 m. De asemenea strada Speranței urmează să fie prelungită până la intersecția cu strada Borhanciului.

În acest moment nici una din străzile din zonă nu au un profil corespunzător prevederilor P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este în curs de urbanizare. Există parcele construite în ultimii ani cu locuințe individuale sau colective mici.

Terenurile reglementate sunt libere de construcții.

Conform extraselor de carte funciara aceste terenuri au destinația de teren agricol – arabil.

Suprafața totală aflată în proprietatea beneficiarilor este de 15.552,09 mp.

**P.O.T. existent = 0,00%**

**C.U.T. existent = 0,00**

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, pe strada Speranței existând rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și telefonie.

## **2.7. Probleme de mediu**

Funcțiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

Trebuie acordată o atenție deosebită riscurilor geomorfologice deoarece zona este încadrată ca fiind una cu risc de alunecări de teren, în acest sens solicitându-se prin certificatul de urbanism o expertiză geotehnică în zona studiată.

Albia pârâului existent în zonă nu este amenajată.

Dezvoltarea imobiliară haotică poate crea o zonă disfuncțională din punct de vedere urbanistic mai ales în ceea ce privește infrastructura și echiparea edilitară dar și la nivelul dotărilor de proximitate.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

După anii 2000 zona a devenit una cu potențial pentru dezvoltarea imobiliară, în special a celei cu caracter rezidențial. Această tendință se păstrează și astăzi.

Noul P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca configurează o zonă cu caracter rezidențial, destinat locuirii individuale, cu regim redus de înălțime

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Zona este în curs de urbanizare, infrastructura fiind în curs de extindere.

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și nivelment pentru realizarea parcelării.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Cadrul natural nu este valorificat.

Fondul construit din zonă este în curs de configurare.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

Terenurile în suprafață de 15.552,09 mp, aflate în proprietatea beneficiarilor sunt încadrate conform noului P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare, în:

**U.T.R. Liu** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – o suprafață de 873,33 mp

**U.T.R. Uliu** – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – o suprafață de 8.681,24 mp.

**U.T.R. S\_Uls** – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter – o suprafață de 4.624,14 mp.

**U.T.R. Ve** – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – o suprafață de 1.373,38 mp.

Aceste terenuri sunt grevate de servitutea de utilitate publică aferentă modernizării străzii Speranței pe o suprafață de 1.056,65 mp.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic**

PUG al municipiului Cluj-Napoca prevede asigurarea unui culoar de protecție a pârâului din vecinătate.

Conform avizului de oportunitate în zonă va fi prevăzut un spațiu verde cu acces public nelimitat, având destinația de scuar. Acest spațiu verde se va amplasa adiacent zonei verzi de tip Ve, în conformitate cu prevederile din R.L.U. aferent Uliu, secțiunea condiționări primare.

Fondul construit din zonă este în curs de configurare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin P.U.G este prevăzută modernizarea străzii Speranței. Aceasta va avea un profil de tip III B cu lățimea de 18 m. Va include o zonă carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, spații verzi și parcări, piste pentru bicicliști și trotuare pe ambele părți ale străzii.

Străzile locale prevăzute vor fi de tip buclă – tip IV 2 - cu sens unic și vor avea lățimea de 9,00m. Aceste străzi vor avea carosabil de 3,50 m lățime cu o bandă de circulație cu sens unic care va fi folosită și ca și pistă pentru bicicliști. Se vor prevedea trotuare pe ambele laturi ale străzi iar pe una dintre laturi se va amenaja spațiu verde și parcări.

Necesarul de parcări conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG 2014, aprobat prin HCL nr. 493/2015 este de 23 de locuri de parcare pentru autovehicule.

Notă: - Calculul necesarului de parcări conform RLU aferent PUG 2014 aprobat cu HCL 493/2015

#### Situația propusă:

Se propun următoarele utilizări ale parcelelor:

- pentru parcelele adiacente străzii Speranței și pentru cele adiacente străzilor de interes local care au peste 400 mp de teren se permite construirea de locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine sau locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite).

- pentru parcelele adiacente străzilor de interes local cu suprafața de teren aferentă mai mică de 400 mp se permite construirea de locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat având aria utilă mai mică sau egală cu 100 mp și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Necesarul de parcări este:

4 parcele adiacente străzii Speranței + 4 parcele adiacente străzilor de interes local cu suprafață de teren mai mare decât 400 mp, maxim 2 locuri parcare/parcelă = 16 parcări autovehicule

7 parcele adiacente străzilor de interes local x 1 loc de parcare/parcelă = 7 parcări autovehicule

TOTAL: 23 locuri de parcare

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Zona reglementată prin această documentație este de **10.418,16** mp.

Situația actuală a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

**Liu – zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:**

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

**ULiu – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:**

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

**U.T.R. S\_Uls – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter**

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin prezenta documentație se modifică parțial unitățile teritoriale prevăzute prin PUG după cum urmează:

**Liu - m – zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:**

P.O.T. maxim = 35,00%

C.U.T. maxim = 0,9

**S\_Va – subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces nelimitat:**

P.O.T. maxim = 5,00%

C.U.T. maxim = 0,1

Prin P.U.Z. se păstrează indicii maxim admiși prin R.L.U. aferent P.U.G.

**Bilanțul teritorial:**

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	<b>ULiu</b> – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.	8.681,24	83,33	-	-
2.	<b>Liu</b> – zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.	873,33	8,38	-	-
3.	<b>Ve*</b> – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	124,76	1,20	-	-
4.	<b>S_Uls</b> – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter	738,83	7,09	-	-
5.	<b>Liu - m</b> – zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. - zonă aferentă parcelelor construibile	-	-	6.856,58	68,82
6.	<b>S_Va</b> - subzonă aferentă spațiilor verzi cu acces public nelimitat	-	-	220,40	2,12
7.	Zona afectată de trama stradală de interes local	-	-	2.283,20	21,92
8.	Teren grevat de servitute de utilitate publică – aferent modernizării tramei stradale majore	-	-	1.056,65	10,14
<b>9.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10.418,16</b>	<b>100,00</b>	<b>10.418,16</b>	<b>100,00</b>

\* Suprafața inclusă în zona reglementată este grevată de servitutea de utilitate publică prevăzută pentru modernizarea străzii Speranței.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Studiul de echipare a zonei cu utilități prezintă extinderea rețelelor existente în zonă precum și posibilitatea branșării și racordării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Canalizarea pluvială și menajeră a obiectivului de investiții se va realiza prin racord la rețeaua internă de canalizare care se deversează în rețeaua publică din zonă - aflată în stadiul de execuție, dar care nu a fost recepționată.

### 3.7. Protecția mediului

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice. Totodată ele au același caracter ca și celelalte funcțiuni deja existente în zonă nefiind incompatibile cu caracterul general al zonei.

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată în aceste clădiri se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Clădirile vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua publică a orașului, iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a orașului.

Spațiile rămase libere se vor amenaja cu dalaje și vegetație proporțional cu prevederile R.L.U.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus are loc o procedură de urbanizare. Această procedură descrisă în R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca presupune reparcelarea terenurilor aflate în proprietatea privată. Remodelarea parcelarului se va face în conformitate cu prevederile R.L.U.

Prin procedura de urbanizare se vor aloca terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică de două tipuri: cele aferente tramei stradale și infrastructurii de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public.

Astfel prin procedura de urbanizare din suprafața totală de teren reglementată de **10.418,16** mp se vor aloca după cum urmează:

- 6.856,58 mp terenuri destinate locuirii – U.T.R. Liu - m;
- 2.283,20 mp terenuri destinate tramei stradale și infrastructurii de interes local;
- 220,40 mp terenuri destinate spațiilor verzi de tip scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

Terenurile reglementate sunt afectate de servituți de utilitate publică după cum urmează

- 1.056,65 mp destinați pentru modernizarea străzii Speranței. Această suprafață este aferentă altor categorii de interes public (trama stradală majoră) decât cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și face parte din cota fixă de 10% din suprafața totală aferentă obiectivelor de interes public.

O suprafață de 3.885,31 mp încadrată în subzona U.T.R. S\_UIs, împreună cu suprafața de teren de 1.248,62 mp încadrată în Ve aflate în proprietatea beneficiarilor, nu sunt reglementate prin această documentație.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică în conformitate cu prevederile articolului 25 din R.L.U. aferent P.U.G.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de către beneficiarii acesteia. Căile de circulație de interes local propuse prin studiu vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcele. De asemenea beneficiarii vor suporta investițiile referitoare la extinderea infrastructurii edilitare pentru investiția propusă, aceasta fiind realizată anterior emiterii autorizației de construire pe parcele.

### 4. Concluzii – măsuri în continuare

Demersul se înscrie în tendința de reconfigurare a zonei care are loc în ultimii ani prin construirea de clădiri rezidențiale cu caracter urban.

### 5. Anexe

În cadrul pieselor desenate sunt incluse analize ale zonei referitoare la relația zonă - oraș, caracteristici ale țesutului urban, condiții de accesibilitate.

Cluj-Napoca  
mai 2020

Întocmit,  
arh. Corneliu Muraru

Verificat,  
arh. Raluca Toma

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aforent

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale**  
str. Speranței F.N., municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor măturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

#### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

#### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “ **Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord – est de limita U.T.R. S\_UIs,
- la sud – vest de strada Speranței,
- la sud - est de limita U.T.R. Ve,
- la nord – vest de limita U.T.R. Liu.

Zona reglementată include parcelele cu nr. cad 274506, 296041, 296042, 262088 și parțial parcelele cu nr. 282436, 22723, 21654, 13678/2/2 care aparțin persoanelor fizice sau juridice

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea

oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

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

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

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

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acestora, în conformitate cu Legea apelor.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debrușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

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

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.



### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se încadrează conform PUG al municipiului Cluj-Napoca actualizat prin documentația aprobată prin H.C.L. nr 493 din 22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare (H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și H.C.L. 737 din 18.07.2017) după cum urmează:

**UTR Liu - m** - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;  
**UTR S\_Va - m** - scuaruri, grădini parcuri cu acces public nelimitat.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**1. LOCUIREA** este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

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 parametri actuali.

**2. CĂILE DE COMUNICAȚII** sunt constituite din trama stradală locală care este conectată la arterele existente în zonă. Servituțiile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Rețeaua stradală va respecta prevederile R.L.U. în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

**3. SPAȚIILE VERZI** vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea condițiilor generale referitoare la spațiile verzi din R.L.U. aferent P.U.G. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### 1. U.T.R. Liu - m - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

#### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

#### **Art.1. Utilizări admise**

Locuințe individuale(unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine pe parcelele adiacente străzii Speranței și pe parcelele cu suprafață mai mare sau egală cu 400 mp adiacente străzilor de interes local.

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp pe parcelele a căror suprafață este mai mică de 400 mp și sunt

adiacente străzilor de interes local .

## **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite) pe parcelele adiacente străzii Speranței și pe parcelele cu o suprafață mai mare de 400 mp.

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 (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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

## **Art.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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul de parcelare din prezentul Plan Urbanistic Zonal. În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- c) suprafața va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

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

Clădirile se vor retrage cu 5 m de la aliniament față de străzile care fac parte din trama stradală majoră (strada Speranței). Clădirile se vor retrage cu 3 m de la aliniament față de străzile locale (străzile care fac parte din infrastructura de interes local).

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, respectând

categoria de importanță a străzii.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor care contribuie la organizarea grădinilor (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină, etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 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 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### **Art.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.

#### **Art.8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile cu acces public nelimitat.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2 cu condiția ca acestea să nu depășească numărul maxim de parcări admis

pe o parcelă respectiv:

- două locuri de parcare pe parcelă pentru parcelele adiacente străzii Speranței;

- un loc de parcare pe parcelă pentru parcelele adiacente străzilor de interes local.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

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

definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Stabilirea înălțimilor se va face conform prevederilor articolului 12 din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj – Napoca.

#### **Art.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 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 acoperișuri 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.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

În cazul în care rețeaua de canalizare nu este încă extinsă în zonă se admite tratarea apelor uzate cu ajutorul microstațiilor de epurare, urmând ca odată cu extinderea rețelei de canalizare construcțiile să se racordeze la rețeaua de canalizare a orașului.

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

Firidele de branșament 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 spațiul public.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

#### **Art.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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 35%

#### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0,9

## **2. U.T.R. Va - m- SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

#### **Art.1. Utilizări admise**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

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

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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **Art.3. Utilizări interzise**

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

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

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

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

Se va stabili prin P.U.D.

**Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei:**

Se va stabili prin P.U.D.

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

Se va stabili prin P.U.D.

**Art.8. Circulații și accese**

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.D.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltică permeabilă, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

**Art.9. Staționarea autovehiculelor**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

**Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

Stabilirea înălțimilor se va face conform prevederilor articolului 12 din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj – Napoca.

**Art.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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Zona va fi echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau după caz la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager și se va stabili prin P.U.D.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

**Art.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 III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

**Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Cluj-Napoca  
mai 2020

Întocmit,  
arh. Corneliu Muraru

Verificat,  
arh. Raluca Toma