



## FISA PROIECTULUI

<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	<b>:</b>	<b>P U Z</b>
<b>LOCALIZAREA ZONEI</b>	<b>:</b>	MUN. CLUJ-NAPOCA STR. STEFAN RUHA (intersectie cu strada Borhanci)
<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE P U Z IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE IN VEDEREA COERENTEI FRONTULUI STRAZII BORHanci, conform UTR-urilor INVECINATE</b>
<b>INVESTITOR</b>	<b>:</b>	SC MPSV SRL CRISAN DANIEL VASILE si CRISAN LAURA PATRICIA
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
<b>NUMAR PROIECT</b>	<b>:</b>	419/2019
<b>DATA</b>	<b>:</b>	Ianuarie 2020

## LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu	.....
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu	.....
INTOCMIT	arh. Diana Holirca	.....



## BORDEROU GENERAL

### PIESE SCRISE

#### I. PARTEA 1

1. CERERE TIP
2. CUI, CI
3. ANUNT LA ZIAR DE INITIERE SI DOCUMENT DE PLANIFICARE
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. EXTRAS C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE OPORTUNITATE
9. AVIZ ARHITECT SEF (CTATU)
10. AVIZ AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
11. AVIZ COMPANIA DE APA SOMES
12. AVIZ E-ON GAZ
13. AVIZ ELECTRICA
14. AVIZ TELEKOM
15. AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA
16. AVIZ SERVICIUL SIGURANTA CIRCULATIEI
17. DOVADA PLATA TAXA R.U.R.

#### II. PARTEA 2

1. FISA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
6. PLAN DE ACTIUNE
7. NOTĂ DE FUNDAMENTARE

### PIESE DESENATE

- |  |        |       |
|--|--------|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU        |        | A01   |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.           | 1:5000 | A02   |
| 3. SITUATIA EXISTENTA                    | 1:500  | A03   |
| 4. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | 1: 500 | A04   |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | 1: 500 | A04.1 |
| 6. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA  | 1: 500 | A05   |
| 7. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA  | 1: 500 | A05.1 |
| 8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR       | 1:1000 | A06   |
| 9. ECHIPARE SI REGLEMENTARI EDILITARE    | 1:1000 | A07   |



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1 PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE P U Z IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE IN VEDEREA COERENTEI FRONTULUI STRAZII BORHANCI, conform UTR-urilor INVECINATE</b>
<b>INVESTITOR</b>	<b>:</b>	SC MPSV SRL CRISAN DANIEL VASILE si CRISAN LAURA PATRICIA
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
<b>NUMĂR PROIECT</b>	<b>:</b>	419/2019
<b>DATA</b>	<b>:</b>	Ianuarie 2020

Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 329510. Acest teren este delimitat de strada Borhanci la nord, de strada Stefan Ruha la est si de proprietati private la sud si vest.

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Proiectul isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

1. includerea in UTR M4\* a parcelei studiate

(UTR M4\* – Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.



Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 – 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

2. stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei si a categoriilor de interventii necesare;
3. stabilirea alinierii constructiilor;
4. precizarea regimului de inaltime a constructiilor ai a indicilor privind utilizarea terenului;
- 5.operatiuni notariale de dezmembrare

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE. BAZA TOPOGRAFICA**

La elaborarea prezentului P U Z s-au folosit date din :

- a. PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014;
- b. Documentatia STUDIU GEOTEHNIC elaborata de SC SOIL TESTING SRL
- c. Documentatia topografica
- d. Avizul de Oportunitate nr. 760 din 09.08.2019 emis in scopul de elaborare PUZ
- e. Nota de fundamentare realizata pentru acest PUZ ce vizeaza aspectele urbanistice, arhitecturale si socio- economice ale zonei.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR Uli/c (conform plansei A.02 PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ). Zona cuprinsă în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului intersecție cu strada Stefan Ruha. Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 329510. Acest teren este delimitat de strada Borhanci la nord, de strada Stefan Ruha la est și de proprietăți private la sud și vest.

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o ușoară declivitate de la nord spre sud. Pe teren vegetația este exclusiv joasă.

### 2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de:

a. strada Borhanciului are o ampriza de 14.5m, având circulație carosabilă în două sensuri și trotuare pe fiecare parte. Prin P U G Cluj-Napoca se propune ca strada Borhanciului să aibă o ampriza de 18m cu profil de tip III.B;

b. strada Stefan Ruha are o ampriza de 12m, având circulație carosabilă în două sensuri și trotuare pe fiecare parte. Prin P U G Cluj-Napoca se propune ca strada Stefan Ruha să aibă o ampriza de 12m cu profil de tip III.H;

Prin P U Z se propune regularizarea străzilor Borhanciului și Stefan Ruha conform profilelor de drum propuse prin P U G Cluj-Napoca. Se va ceda pentru servitutea de utilitate publică pe latura nordică a parcelei.

Se propune un acces carosabil din strada Stefan Ruha.

Accesul carosabil și pietonal la drumul public a parcelelor/construcțiilor propuse nu generează un drum nou în sens de spațiu public așa cum este definit spațiul public în Anexa 4 din P U G.



## 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este neparcelat, cuprins într-o singură proprietate conform extrasului C.F., are funcțiunea de teren viran și este lipsit de construcții. În vecinătatea zonei studiate, pe frontul străzii Borhanciului se regăsesc imobile mixte cu dotări la parter și locuințe la nivelurile superioare. Astfel parcela studiată se învecinează la est cu UTR Uli/c și M4 ; la sud cu UTR Uli/c iar spre vest cu UM4.

## 2.5. Echipare edilitară

În zona există rețele edilitare pe toate străzile din vecinătatea zonei studiate. Strada Borhanciului este complet echipată d.p.d.v. edilitar iar terenul studiat prin PUZ beneficiază de racorduri existente la canalizare și la rețelele de distribuție de apă, electricitate, și gaz metan.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume imobile cu structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Imobilul propus se va realiza în regim deschis. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul în care există alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16,00m, iar înălțime totală nu va depăși 20,00m, respectiv un regim de înălțime (1-2S)+P+3+R, (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Accesul auto se va realiza din strada Borhanci. Din punct de vedere al echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.



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

Zona studiată se încadrează conform P.U.G. în UTR Uli/c -

UTR Uli/c – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Prin prezentul studiu se propune încadrarea parcelei studiate în UTR M4\*.

### 3.3 INDICATORI PROPUȘI

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 50%**  
(pentru parcele de colt)

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 1,8**  
(pentru parcele de colt)

Indicii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafață a parcelei inițiale.

#### BILANT TERITORIAL

	Zona funcțională	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona Uli/c P U Z locuințe de regim redus de înălțime individuale și colective mici	1805,00	100	-	-
2	Zona M4 zona mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă arterelor de importanță locală	-	-	1772,00	98.18
3	Zona servitute de utilitate publică	-	-	33	1.82
4	Total	1805,00	100	1805,00	100



### 3.4 INDICATORI PROPUȘI

Prin reglementările acestui P U Z se propune restructurarea integrală a parcelei pentru păstrarea și asigurarea coerenței dezvoltării frontului străzii Borhanciului, conform UTR\_urilor învecinate UTR M4 și UTR UM4, stabilirea alinierii, a regimului de înălțime și a funcțiunii. Se vor construi locuințe noi și spații pentru dotări care conduc la dezvoltarea zonei. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcelarului existent anume: prin aplicarea unor soluții urbanistice și arhitecturale: regim de construire deschis cu funcțiune mixtă. O astfel de dezvoltare a devenit în timp regula locului. În cadrul aceluiași cvartal cu zona studiată și în imediată apropiere există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea planșa A01, Captura satelit). Zona înconjurătoare este construită în proporție de peste 99% și practic nu permite o restructurare urbanistică majoră.

Calculul necesar numărului de locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014.

Prin P U Z se propune reglementarea parcelei studiate în vederea construirii unui imobil cu funcțiune mixtă cu regimul de înălțime 1-2S + P +3+R.

### 3.5. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 20% din suprafața parcelei. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de clădirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.





### 3.6. Obiective de utilitate publica

Se propune accesul auto din strada Stefan Ruha.

### 3.8 Consecinte economice si sociale

Prin reglementarea si urbanizarea acestei zone se vor crea locuinte noi.

### 3.9 Categoriile de costuri

Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate retelele de utilitati din zona.  
Realizarea radordului dintre zona carosabila de pe proprietate si strada Borhanciului.

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh. Diana Holirca



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

### DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. Ulic / PUZ.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în

#### **U.T.R. M4\* – ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANȚA LOCALĂ**

Suprafața totală: 1805 mp.

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR Ulic/c (conform plansei A.02 PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G.). Zona cuprinsă în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului intersecție cu strada Stefan Ruha. Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 329510. Acest teren este delimitat de strada Borhanci la nord, de strada Stefan Ruha la est și de proprietăți private la sud și vest.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Intocmit : arh. Sorin Scripcariu



## **M4\* Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 - 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

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

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

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

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 45 asigurării accesului direct din spațiul public. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;



(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual Constructii provizorii de orice natură;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

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

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

## SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m; P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 46

c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

Parcela se va conforma plansei A04- reglementari urbanistice PUZ.

Se admit operatiuni notariale de dezmembrare atat timp cat parcelele rezultate indeplinesc cumulativ conditiile de mai sus.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

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

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

Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate dupa cum urmeaza

- str. Borhanciului – 5.00m

- str. Stefan Ruha – 3.00m

- limita vest – min 6.00m

- limita sud – min 9.00m

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+2+M$ ,  $(1-2S)+P+2+1R$ , în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+3+1R$ .
- se admit nivelele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

## 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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR



Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### 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. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

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

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

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



Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

Intocmit :

arh. Sorin Scripcariu

arh. Diana Holirca

## Notă de fundamentare

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/ 2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE IN VEDEREA COERENTEI STRAZII BORHANCIIULUI, CONFORM UTR-URILOR INVECINATE</b>
<b>BENEFICIARI</b>	<b>:</b>	SC MPSV TOTAL SRL, CRISAN DANIEL VASILE CRISAN LAURA PATRICIA
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	<b>S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.</b>

### Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului zonei.

Zona studiată este situată în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci. Amplasamentul reglementat se afla la intersecția strazii Borhanci cu strada Stefan Ruha.

### Context istoric

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat parțial în U.T.R. L3c – locuințe individuale și colective mici cu max P+2 niveluri situate în noile extinderi. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în U.T.R. Uli/c - Zonă de urbanizare.

Dezvoltarea urbană s-a extins de la extrema sudică a cartierului Gheorgheni (strada Constantin Brâncuși) cu zona edificată în lungul străzii Borhanciului. La o scară mai mică, edificarea s-a realizat dinspre strada Borhanciului spre terenurile virane. Totodată, sunt în curs de edificare ansambluri similare funcțional pe laturile străzii Borhanciului.

### Analiză urbanistică – mod de integrare in zonă

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe colective cu dotari la parter, cu regim de înălțime redus, desfășurate în cartierul Borhanciului, iar în continuarea acestora, depărtându-se de arterele de circulație, se află terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, strada Borhanciului fiind asfaltată. Traficul auto este specific zonelor cu locuințe individuale. Strada Borhanciului, pe care se accede dinspre cartierul Zorilor, este o stradă de categoria a III-a cu trafic în dublu sens, asfaltată și cu ampriză de 9-10 m.



Din punct de vedere edilitar, in zona studiata există rețele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate. Beneficiarii isi propun sa extinda rețelele edilitare pentru a deservi parcelele din prezentul P.U.Z..

Circulația auto se va desfășura în continuare pe strada Borhanciului. Profilul acesteia se va reglementa conform P.U.G. Cluj-Napoca – R.L.U. Anexa 5, aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 si H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și va avea ampriza de 18 metri cu doua benzi carosabile (fiecare de cate 3,5 m latime), doua benzi de parcare alternate cu vegetatie (fiecare de cate 2,5 m latime), doua piste de biciclisti (fiecare de cate 1,5 m latime) si două trotuare (fiecare de cate 1,5 m latime). Accesul la parcelele propuse prin PUZ se va realiza prin străzile propuse, ce au în vedere dezvoltări ulterioare.

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele existente și pe cele propuse.

### **Analiză socio-economică**

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiind în proximitate de dotări de interes public, învățământ preșcolar si școlar, complexe comerciale și servicii, aflate pe o rază de până la doi kilometri jumătate. Acestea sunt ilustrate în planșa anexată A8 „Plan dotari de interes public”.

In aceasta zonă în care dezvoltarea urbanistică este mai amplă de-a lungul străzii Borhanciului, amplasarea favorabilă a dotarilor ar fi de-a lungul arterei principale de circulație, pentru accesibilitate.

### **Sinteză**

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile mixte (dotari la parter, locuinte la nivelurile supraterane). Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

arh. Sorin Scripcariu

# **PLANUL DE ACȚIUNE**

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

## **1. CATEGORII DE COSTURI**

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii Trifoiului.

## **2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR**

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- realizarea rețelelor edilitare și racordarea lor la rețelele existente în zonă
- realizarea străzii propuse prin PUZ la nivel de strat de uzură după realizarea rețelelor
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire și obținerea acestora
- realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor

arh. Scripcariu Sorin