



Denumirea lucrării

## PUZ de Urbanizare "Dealul Borzas" - Construire ansamblu rezidential - Etapa 1

Str. Mos Ion Roata , F.N. , mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Faza P.U.Z. de Urbanizare

Beneficiar RealTopFarma S.A.

Merlin Constructii S.R.L.

Data Mai 2020



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



## 1. FISA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	<b>PUZ de Urbanizare „DEALUL BORZAS” – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL - ETAPA 1</b>
2. Amplasament	Municipiul Cluj-Napoca, strada Mos Ion Roata, FN, judetul Cluj
3. Proiect nr. / Faza	4/2020 / <b>P.U.Z. de Urbanizare</b>
4. Beneficiarul lucrării	SC REALTOPFARMA S.A. SC MERLIN CONSTRUCTII SRL
5. Proiectant general	S.C. Arhi BEAST S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0727 745 368
6. Proiectant de specialitate	S.C. Linie Punct S.R.L., Cluj-Napoca
7. Data	Mai 2020

## 2. LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general	<b>S.C. Arhi BEAST S.R.L.</b> , Cluj-Napoca tel: 0727 745 368
Proiectant de specialitate	<b>S.C. Linie Punct S.R.L.</b> , Cluj-Napoca
Colectiv de elaborare	Sef proiect.....arh. Narcisa TURCANU Consultant urbanism.....arh. Urb. Corina MOLDOVAN Proiectat.....arh. Narcisa TURCANU .....arh. Razvan TURCANU .....arh. Urb. Corina MOLDOVAN



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



### 3. BORDEROU GENERAL

#### A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Lista de semnături
4. Borderou general
5. Anunt ziar initiere studiu
6. Certificat de urbanism
7. Extrase CF
8. Aviz de oportunitate
9. Documentatie topografica
10. Studiu geotehnic
11. Memoriu de prezentare
12. Regulament local de urbanism

#### B. Piese desenate

U00	Incadrare in zona	1/5000
U01	Încadrare în localitate/PUG	1/5000
U02	Situatia existenta	1/2000
U03	Reglementări urbanistice	1/2000
U04	Reglementări echipare edilitara	1/2000
U05	Proprietatea asupra terenului	1/2000
U06	Analiza zonei	- - - -
U07	Plan concept mobilare (intocmit de Madform Concept SRL)	
U08	Bilant si scenariu calcul POT si CUT (intocmit de Madfform Concept SRL)	

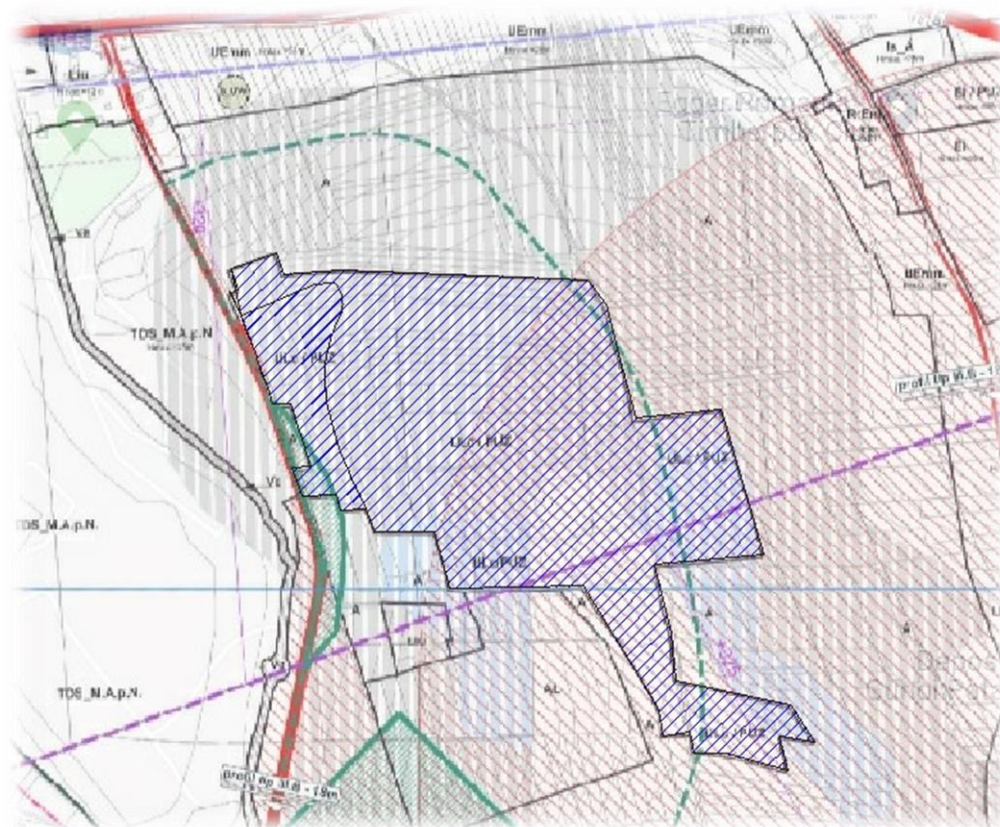
Întocmit,  
Arh. Narcisa TURCANU

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	<b>PUZ de Urbanizare „DEALUL BORZAS” – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL - ETAPA 1</b>
Amplasament	Municipiul Cluj-Napoca, strada Mos Ion Roata, FN, judetul Cluj
Beneficiarul lucrării	SC REALTOPFARMA S.A. cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Grigore Mora, nr. 20, camera 2, et. 1  SC MERLIN CONSTRUCTII SRL cu sediul in Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 5, ap. 5, judetul Cluj
Proiectant	S.C. Arhi Beast S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0727 745 368
Proiect nr.	4/2020
Faza de proiectare	P.U.Z. de Urbanizare
Data elaborării	Mai 2020



## 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului și se referă la terenul situat în mun. Cluj-Napoca, zona Someseni, str. Mos Ion Roata F.N., fiind identificat în piesele desenate și în extrasele de carte funciara anexate documentației.

**Solicitări ale temei-program.** Obiectul documentației este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea **urbanizării Etapei 1** dintr-o suprafață mai mare, care a fost studiată printr-un PUZ, aprobat înainte de actualul PUG.

Se dorește reglementarea unei zone cu funcțiune preponderent rezidențială, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Documentația se elaborează în vederea detalierei și clarificării obiectivelor și servităților de utilitate publică, a modului de utilizare funcțională, condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului, care vor fi respectate în utilizarea terenurilor din zona analizată.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.** În cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- Realizarea unei zone cu o structură urbană coerentă
- Finalizarea și intrarea în funcțiune a noului cimitir al municipiului, amplasat pe str. Mos Ion Roata
- Extinderea și modernizarea străii Mos Ion Roata

## 1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000
- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) al municipiului Cluj-Napoca
- Certificatul de Urbanism nr 1129 din 17.03.2020 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca
- Studiu geotehnic, baza cadastrală și topografică, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei - conform Avizului de Oportunitate.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

**Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei.** Amplasamentul studiat a fost analizat printr-un PUZ, aprobat în anul 2008.

În conformitate cu PUZ-ul aprobat, pe terenul studiat s-au realizat următoarele operațiuni:

- Dezmembrarea terenului Conform PUZ, care s-a realizat în anul 2013, fiind intabulată nouă structură parcelară. Prin aceasta, au fost identificate obiectivele de utilitate publică aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local.
- Toate străzile prevăzute prin planul urbanistic zonal au fost materializate, terenul fiind dezmembrat, de asemenea executia acestora la nivel de piatră spartă cilindrată.
- Echiparea tehnico-edilitară (pentru Etapa 1) este asigurată, au fost extinse rețelele de apă-canal, gaz și curent electric din zona (există și un post de transformare amplasat pe parcelă).



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Intreaga zona studiată este încadrată în prezent, conform PUG Cluj-Napoca, în **UTR ULc/PUZ - ZONĂ DE URBANIZARE, Ansambluri ce includ locuirea colectiva si dotarile aferente**, terenul avand în prezent caracter de teren liber situat in intravilanul municipiului.

Spre sud, in continuarea strazii Mos Ion Roata, se afla in constructie si se va finaliza in curand, noul cimitir al municipiului. In acest context, strada Mos Ion Roata va beneficia de un amplu proces de modernizare (inclusiv largire la profilul de 18 m), conform proiectului in curs de elaborare.

**Potential de dezvoltare.** Zona studiata a beneficiat in ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora, atat din punct de vedere social cat si economic. Astfel, in concordanta cu aceste transformari urbane, zona studiata prin propunerile din PUZ se integreaza in documentatiile aprobate anterior in zona si poate deveni un pol major de interes pentru aceasta parte a orasului.

## 2.2. Incadrarea in localitate

**Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii.** Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de est a orasului, zona Borzas Nord, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, pe strada Mos Ion Roata.

**Relationarea zonei cu localitatea.** Terenul studiat este usor accesibil, atat auto cat si pietonal din strada Mos Ion Roata. Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala deosebita.

Fiind o zona in curs de dezvoltare, dotarile si serviciile de interes general lipsesc, cu exceptia bazei sportive „Victoria”, amplasata in aval, la intrarea pe str Mos Ion Roata din Calea Somezeni.

Se urmarește astfel o coerenta a dezvoltarii urbane, si o cât mai bună relaționare între cladirile destinate locuirii, cu restul functiunilor si cu cadrul natural (panta ascendenta a dealului).

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este viran, liber de constructii. Relieful este intr-o usoara panta, cu urcare spre S-E, declivitatea fiind mai accentuata in partes de S-E a terenului.

Elemente privind morfologia si geografia terenului sunt detaliate in studiile de specialitate anexate (ridicare topo, studiu geotehnic).

## 2.4. Circulatia

Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin partea de vest a terenului, prin intermediul strazii Mos Ion Roata, pentru care in aceasta perioada se vor demara lucrarile de modernizare.

De asemenea, dupa ce strada Mos Ion Roata va fi modernizata, exista o posibilitate de legatura cu inelul sudic al centurii, respectiv tronsonul Somezeni-Borhanci.

Pe masura ce constructiile vor avansa spre est (etapele 4-5 de dezvoltare a PUZ-ului), se ia in calcul un al doilea acces la teren, prin modernizarea drumul de camp existent in partea de est a amplasamentului.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

**Functiuni care ocupa zona studiata si relationari între acestea.** Frontul de vest al sitului studiat este marginit de strada Mos Ion Roata pe latura de vest (fiind intrerupt partial de o parcela privata cu o



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



constructie, incadrata in UTR A), si se învecinează cu zone încadrate in UTR A la nord, est si partial sud, respectiv cu o zona incadrata in UTR AL partial pe latura de sud.

La vest, dincolo de strada Mos Ion Roata, există o zonă de dimensiuni mari încadrată în UTR TDS\_MApN, iar capatul de nord al strazii Mos Ion Roata este incadrat in UTR Liu. O enclava incadrata in Liu se gaseste si in partea de sud a terenului, la o mica distanta de acesta. In continuarea strazii Mos Ion Roata, se afla cimitirul in constructie, incadrat in UTR UG\_c.

**Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.** Terenul care face obiectul lucrării este liber de construcții, cu excepția unui post de transformare amplasat in cadrul proiectului de extindere a rețelei de curent electric. Terenurile din jur, fiind incadrate in PUG ca zone agricole, sunt libere de construcții. Pe o raza destul de mare in jur, exista doar locuinte razlete, in regim de inaltime P – P+2.

**Aspecte calitative ale fondului construit.** In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, cladirile construite avand functiunea dominanta de locuire, edificate in perioada de dupa anii 90.

**Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.** Fiind o zona in curs de dezvoltare, servicii de orice fel sunt inexistente.

**Spatii verzi.** Zona fiind in curs de dezvoltare, majoritatea terenurilor sunt libere de constructii, cu vegetatie joasa preponderent, medie si inalta pe alocuri, care nu s-a dezvoltat intr-un mod controlat.

**Existenta unor riscuri naturale.** Partial, pe extremitatea de sud a amplasamentului, in zona pe care se invecineaza cu UTR-ul AL, panta terenului este mai accentuata, si conform studiului geotehnic, riscul producerii unor alunecari de teren este mai accentuat.

**Principalele disfunctionalitati.** In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

## 2.6. Echipare edilitara

Zona beneficiaza de retele edilitare, acest demers facand parte dintre masurile care s-au luat de catre beneficiari in anii urmasori aprobarii PUZ-ului.

Prin Avizul de oportunitate nr. 92 din 01.04.2020, una dintre conditiile impuse este ca circulatiile ce deservesc zona de locuinte colective propusa, vor fi echipate edilitar si realizate la strat de uzura anterior emiterii autorizatiei de construire pentru imobilele de locuit.

Legat de acest aspect, **beneficiarii solicita negocierea termenului**, care sa devina anterior semnarii de catre reprezentantii municipalitatii a proceselor-verbale de receptie a executarii imobilelor de locuit, cu urmatoarele argumente:

- Proiectarea si avizarea realizandu-se concomitent pentru echipamentele tehnico-edilitare si pentru imobilele de locuit, se face economie de timp
- Costuri suplimentare inutile pentru repararea stratului de uzura al circulatiilor, care, inevitabil, va fi deteriorat pe parcursul santierului pentru imobilele de locuit

## 2.7. Probleme de mediu

**Relatia cadrul natural – cadrul construit.** Functiunea propusa nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului, dimpotriva va participa la protectia mediului si la implementarea

principiilor de ecologie si dezvoltare durabila. Prin indicatorii urbanistici propusi si modul de integrare a investitiei in zona, nu sunt influente negative din punct de vedere al mediului.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice.** Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice. Proiectul propus nu favorizeaza aparitia riscurilor naturale.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare , ce prezinta riscuri pentru zona.** Principalul acces in zona studiata se face prin intermediul strazii Mos Ion Roata. Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Terenul studiat se afla conform PUG – municipiul Cluj-Napoca in intravilan si nu este inclus pe lista monumentelor istorice /sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora. Nu se identifica probleme majore de mediu.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic.** In zona nu exista un potential de dezvoltare balnear si turistic.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Zona Borzas este atractiva pentru investitii, intrucat dispune de o rezerva mare de teren inca neocupata de constructii si care se afla in curs de urbanizare.

Pozitia pe care o ocupa in ansamblul localitatii, legaturile (si cele viitoare) catre zonele de interes, lipsa unor factori poluanti, preteaza arealul pentru realizarea de locuinte.

Astfel, alternativa fata de zonele aglomerate si foarte densificate ale orasului este viabila.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare executate pentru aceasta zona sunt: studiu topometric, studiu geotehnic si studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatiale-volumetrice, caracteristici ale tesutului urban, etc.).

Conform PUG, având în vedere starea actuală a acestei zone, procedura de urbanizare apare ca necesara pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbanistică neexploatat. Temele tratate trebuie să vizeze:

- stabilirea suprafetelor de teren destinate obiectivelor de utilitate publica (acest demers deja a fost facut pentru categoria terenurilor aferente tramei stradale si a terenurilor aferente infrastructurii edilitare de interes local);
- stabilirea suprafetelor de teren destinate celorlalte categorii de obiective de interes public (organizarea si reglementarea subzonelor S\_UVa si S\_Uls), in vederea asigurarii unei relationari coerente intre diferitele zone;
- reglementarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, in asa fel incat sa se asigure o dezvoltare coerenta si armonioasa a zonei;
- dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane.





Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



### 3.2. Prevederi ale PUG

Intreaga zona studiată este încadrată în prezent, conform PUG Cluj-Napoca, în UTR ULc/PUZ - ZONĂ DE URBANIZARE, Ansambluri ce includ locuirea colectiva si dotarile aferente, terenul avand în prezent caracter de teren liber situat in intravilanul municipiului.

Conform PUG, având în vedere starea actuală a zonei, este necesară aplicarea unui program de planificare urbanistica coerenta, in vederea valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă și urbană neexploatat.

Avand in vedere suprafata totala foarte mare a terenului studiat (peste 32 ha), precum si faptul ca exista un unic dezvoltator care detine intreaga suprafata de teren, se propune stabilirea unei etapizari a realizarii investitiilor.

Terenul cu o poziție buna in cadrul orașului este în prezent neutilizat. O dezvoltare etapizata, care sa tina cont de perspectivele de dezvoltare ale zonei, va asigura viabilizarea zonei respective, va completa functional zona si va ridica valoarea din punct de vedere urbanistic.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este in panta, avand o declivitate pe directia SE- NV. Amplasamentul nu prezinta elemente majore de valorificare a cadrului natural, inasa se va urmari o inscriere corespunzatoare in context a cadrului construit propus, avand in vedere perspectivele frumoase asupra orasului si a cadrului natural inconjurator.

Se vor respecta prevederile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Realizarea unor imobile de locuinte colective, regulate si bine proportionate, cu respectarea cerintelor de constructibilitate prevazute in PUG, completate pe viitor cu extinderea rationala a cailor de circulatie, interconectate, identificarea si amenajarea sustenabila unor zone verzi, adaptate la realitatile topografice, geologice si naturale ale sitului, in folosul locuitorilor, pot constitui o compensatie pentru alterarea cadrului natural.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

In contextul demararii acestui proiect, este binevenit demersul municipalitatii de a moderniza strada Mos Ion Roata, care reprezinta principala cale de acces la terenul studiat. Aceasta va ajunge la o latime de 18 m, conform profilului din PUG, printr-un proces amplu de expropriere, si va cuprinde 2 benzi de circulatie auto, trotuare, piste de biciclisti, iar transportul in comun va fi extins in aceasta zona.

Modul de racordare al drumului principal de acces pe teren cu strada Mos Ion Roata, se varealiza conform avizului eliberat de Serviciul Siguranta Circulatiei.

Caile de circulatie cuprinse in zona de studiu se vor prevedea astfel:

- Drum colector – profil 21 m – II.J.1
- Drum de deservire locala 1 – profil 15 m – III.F

Aceste profile contin circulatie auto, pietonala si velo, parcuri, impreuna cu zone plantate, cu rol de perdea de protectie si umbrire, dispuse in lungul lor.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Autovehiculele riveranilor se vor parca numai in interiorul parcelelor, fara a stanjeni in niciun fel circulatia pe strada. Parcarile publice se vor dispune in lungul strazilor, conform profilelor prevazute in PUG.

Pentru clarificari se va consulta plansa *Reglementari urbanistice*, care contine si profilele transversale din PUG.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin PUZ de urbanizare, conform avizului de oportunitate, se propune reglementarea Etapei 1. Conform avizului de oportunitate, teritoriul de reglementat in **Etapa 1** cuprinde primul cvartal, drumurile de deservire locala si zona destinata infrastructurii edilitare de interes local, respectiv imobilele cu nr. cad. 300863, 300865, 300866, 300867, 300879-partial si 300880, avand in total o suprafata de 46.329 mp.

Din punct de vedere funcțional de propune reglementarea unei zone de locuire colectiva si dotari aferente cu o structura urbana coerenta. Se urmarește ca prin acest proces să fie incluse o serie de funcțiuni complementare locuirii.

Se propune reglementarea zonei destinata locuirii, prin detalierea **UTR Lc1**, cu reglementarile urbanistice detaliate mai jos.

Se propune introducerea a doua subzone verzi, prima in vecinatatea accesului in ansamblu, **S\_Va**, cu plantatii, amenajari pentru joaca, odihna si sport, ochiuri de apa, iar a doua zona verde este propusa tangenta strazii Mos Ion Roata, in zona de interdictie de construire impusa de MAPN.

De asemenea, se propune introducerea unei subzone de servicii, **S\_Is**, care va deservi in primul rand locuitorii din zona, dar si o zona mai extinsa.

Reglementarile urbanistice propuse pentru zona de studiu se incadreaza in prevederile RLU aferent PUG pentru aceasta zona si sunt aferente urmatoarelor UTR-uri:

#### **UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente**

Regim de inaltime admis/propus =  $(3S/D)+P+8+(M/R)$

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

**P.O.T. maxim = 40%**

**C.U.T. maxim = 1,65**

Pentru imobilele de locuit:

**P.O.T. maxim = 35%**

**C.U.T. maxim = 1,4**

**(a) pentru clădirile comune** înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S)+P+5+1R**; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

**(b) pentru clădirile de colț** se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S)+P+6+1R**;

**(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate** (dominante), pot avea regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși **28 m** în punctul cel mai înalt;

#### **UTR=S\_Is – subzona de institutii si servicii publice si de interes public const. in cladiri dedicate**

Regim de inaltime admis/propus =  $(1-3S)+P+4+R$

POT existent = 0%

CUT existent = 0

POT propus = 60%

CUT propus = 2.2

#### **UTR=S\_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat**

Regim de inaltime admis/propus =  $D+P+2$  (max. 12 m)

POT existent = 0%

CUT existent = 0

POT propus = 5%

CUT propus = 0.1

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

## BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA 45.338 mp

NR. CAD/ TOPO	PROPRIETAR	SUPRAFATA		UTR INITIAL	UTR PROPUȘ					
		TOTALA	DIATA IN		S_Is		Lc1		S_Va	
					mp	%	mp	%	mp	%
300863	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5141	4835	ULc	0	0.00	0	0.00	4835	100.00
300865	REALTOPFARMA SRL	10000	10000	ULc	0	0.00	10000	100.00	0	0.00
300866	REALTOPFARMA SRL	10000	10000	ULc	0.00	0.00	8224.00	82.24	1776.00	17.76
300867	REALTOPFARMA SRL	10105	10105	ULc	823.00	8.14	6960.00	68.88	2322.00	22.98
300879	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	24399	4428	ULc	0.00	0.00	4428.00	100.00	0.00	0.00
300880	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5970	5970	ULc	0.00	0.00	5970.00	100.00	0.00	0.00
<b>TOTAL MP</b>		<b>65615</b>	<b>45338</b>		<b>823.00</b>		<b>35582.00</b>		<b>8933.00</b>	
<b>TOTAL %</b>			<b>100%</b>		<b>1.82</b>		<b>78.48</b>		<b>19.70</b>	
<b>din care se va expropria (mp)</b>			<b>1401</b>		<b>0.00</b>		<b>881.00</b>		<b>520.00</b>	

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

La momentul implementarii prezentului PUZ si inainte de receptionarea locuintelor propuse, rețeaua de utilitati existenta se va extinde si completa.

Extinderea si racordarea la aceste rețele se va face prin realizarea unor proiecte de specialitate, in conformitate cu prescriptiile tehnice ale detinatorilor si gestionarilor de rețele si a legislatiei in vigoare.

### 3.7. Protectia mediului

Se vor respecta intru totul prevederile impuse de **Agentia pentru Protectia Mediului**. Proiectul propus nu va genera efecte negative asupra mediului.

**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)** Datorita faptului ca imobilele propuse vor avea functiunea de locuire, acestea nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva, nu exista riscul de poluare a mediului. Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale. Iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate.** Imobilele propuse vor fi bransate la rețeaua de canalizare a apei uzate existente. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si directionate catre rețea.

**Depozitarea controlata a deșeurilor.** Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deșeurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.** Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate. Zona verde se va amenaja corespunzator, cu vegetatie de inaltime mica si medie, iar pentru imbunatatirea microclimatului se va reduce la minim suprafata necesara circulatiilor auto si pietonale.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



**Organizarea sistemelor de spatii verzi.** Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate si intretinute.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

**Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.** Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

**Valorificarea potentialului turistic si balnear.** In zona nu exista potential turistic si balnear, ci potential rezidential ce este valorificat la maxim prin dezvoltarea urbanistica propusa.

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.** Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

**Prima categorie** de terenuri aferente obiectivelor de utilitate publica, respectiv cele aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interes local, a fost delimitata anterior. Dupa finalizarea lor, drumurile vor fi cedate catre domeniul public.

Reglementarea celei de **a doua categorii**, in conformitate cu prevederile PUG si RLU aferent, se propune prin PUZ de urbanizare, si cuprinde subzonele:

**S\_Uva** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat. Se vor prevedea locuri de joaca pentru copii si zone pentru practicarea sportului in aer liber.

**S\_Uis** – subzona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in cladiri dedicate. In cladirea dedicata acestei functiuni se propun activitati de tip medical, situate la parter, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri) situate la etajele cladirilor propuse.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarilor in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Prezenta documentatie vine in completarea PUG Cluj-Napoca ca urmare a unei cerinte de continuare fireasca a dezvoltarii zonei. Acest studiu reuseste sa valorifice un teren pe care s-au demarat in trecut o serie de investitii si sa contribuie la definirea caracterului zonei/vecinatatilor.

Proiectul propus nu va influenta in mod negativ mediul, participand la dezvoltarea urbanistica cu caracter rezidential al zonei.

Terenul fiind proprietate privata, toate categoriile de costuri generate de această dezvoltare vor fi suportate de către investitor.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Mos Ion Roata, FN

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ de urbanizare „Dealul Borzas” Construire ansamblu rezidential – Etapa 1, in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat in cadrul UTR Ulc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG- ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

**2. Baza legala a elaborarii.** Documentatia PUZ si Regulamentul Local de Urbanism au fost intocmite in conformitate cu prevederile *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM-010-2000.*

Alte documete legislative care au stat la baza intocmirii prezentului PUZ si RLU:

- Legea nr. 50/1991, completata si modificata, privind autorizarea executarii constructiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea bteritoriului si urbanismul (actualizata)
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei conform Avizului de Oportunitate

**3. Domeniul de aplicare.** Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice si construirii, in scris in CF cu nr **cad. 300863, 300865, 300866, 300867, 300879-partial si 300880 si avand suprafata de 45.38 mp.**

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

**UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente**

**UTR S\_Is - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri) situate la etajele cladirilor propuse**

**UTR S\_Va – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat**

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau utilizarea de substante poluante.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea lor in retea de canalizare, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe toata durata de functionare a acestora.

Se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea poluarii factorilor de mediu sau prejudicierea starii de sanatate sau confort a populatiei din zona.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.** Pentru siguranta constructiilor si a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, executie si exploatare normativele si legislatia in vigoare in domeniu.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cele prevazute in PUZ si RLU.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Vehiculele vor stationa numai in spatiile amenajate in acest scop.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona sau in curs de avizare/executie.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor din regulamentul local de urbanism.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.** Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale

##### 11.1 Unitati studiate:

UTR Liu – locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR S\_Va – subzona spatiilor verzi si publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter.

- Aceasta subzona face parte din profilul stradal de tip III H

##### 11.2 Unitati reglementate prin prezentul regulament:

UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

UTR S\_Va - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

UTR S\_Is - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

##### Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

#### SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

##### 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 și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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.

#### SECTIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

În cazul:

– dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui o singură parcelă.

– dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

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

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere 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.





Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte activități:

- conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism aferent PUG

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+4+1R$ ; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+6$ ;
- (c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), clădirile pot avea regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

## 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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu șarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită în cazul acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



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

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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Receptionarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

## 14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

### SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

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

În cazul în care se propun dotări publice,

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,65

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,4

### S Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

### SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

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

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

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

### SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

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

În cazul:



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## 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.Z.

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 îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve 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 prezentul Regulamentul de urbanism aferent PUG.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+I+Er.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



## 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.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle 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 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 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)

### 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)

## S Is - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

### SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 1. UTILIZARI ADMISE

Institutii si servicii publice sau de interes public – functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de învățământ si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Locuinte de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Cladiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, camine, internate - ale institutiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje /parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în parti/corpurile de cladiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din strazi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Garaje în cladiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Construcții provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Orice utilizari, 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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

Caracteristicile parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni - se vor stabili prin P.U.Z. de urbanizare pentru fiecare caz în parte, pe baza normelor specifice în vigoare, ca și a unor criterii precum experiența națională și internațională, capacitățile propuse etc.

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

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

### **6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Cladirile 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.

### **7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA**

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

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

### **9. STATIONAREA 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.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Stationarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Stationarea în curtile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

## 10. ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fatadei de minimum 1,80 m.
- pentru clădirile de colț înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R;
- pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot accepta regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

## 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 pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și

o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei. Înaltimea maxima a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înaltime si vor fi de tip opac.

Portile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: C.U.T. maxim = 2.2

Mai 2020

Intocmit,

Arh. Narcisa TURCANU

