FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PUZ ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, SISTEMATIZĂRI VERTICALE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE
Amplasament	Str. Parang, Cluj Napoca, jud. Cluj
Beneficiar	GEROMED DELTA S.A. Gherla, str. Hășdății, nr. 65, jud. Cluj
Proiectant	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
Faza de proiectare	**Plan Urbanistic Zonal**
Nr. documentație	P611/ 2017
Data	IUNIE 2020

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:	**TRANS-FORM S.R.L.** Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj
PROIECTAT:	Arh. Vlad NEGRU
	Arh. Laura POP
	Arh. Bogdan MANOLE
	Arh. Ioana SABĂU

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

ELABORARE PUZ ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, SISTEMATIZĂRI VERTICALE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – GEROMED DELTA S.A. cu sediul în Gherla, str. Hășdății, nr. 65, jud. Cluj.

Terenul în studiu este situat în Cluj Napoca, zona străzii Parâng, județul Cluj, identificat prin extrase C.F. conform TABEL 1 şi planul de situaţie ataşat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	:	**ELABORARE PUZ ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SISTEMATIZĂRI VERTICALE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE**
AMPLASAMENT	:	**str. Parâng, Cluj Napoca, jud. Cluj**
BENEFICIAR	:	GEROMED DELTA S.A. Gherla, str. Hășdății, nr. 65, jud. Cluj
PROIECTANT	:	S.C. TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAŢIE	:	611/2017
DATA	:	Iunie 2019

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenţia mai sus menţionată, se găseşte pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 2962 din 24.07.2018.

Amplasamentul de află pe malul stâng al pârâului Calvaria, terenurile din acest areal făcând obiectul unei tranzacții între proprietari și Primărie, prin care aceștia au fost de acord cu punere în posesie pe acest amplasament cu condiția ca Primăria să schimbe regimul tehnic pentru a deveni construibile și să desființeze garajele de la limita de proprietate. Scopul tranzacției a fost ca Primăria să obțină suprafața necesară realizării parkingului de pe str. Negoiu.

Terenurile sunt în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	Geromed Delta SA	285017	285017	1200
2	Geromed Delta SA	285018	285018	1286
3	Geromed Delta SA	285019	285019	2646
4	Geromed Delta SA	277481	277481	732
5	Geromed Delta SA	285020	285020	499
6	Geromed Delta SA	285021	285021	499
7	Geromed Delta SA	291358	291358	515
8	Geromed Delta SA	291662	291662	944
	S TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ-UL			**8321**

În prezent terenul este liber de construcții.

Se propun următoarele lucrări:

- Legătură funcțională între zonele Parâng și Mehedinți prin amenajarea unui spațiu verde amplu cu acces public nelimitat și construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte (zone comerciale, servicii și locuire)
- Conectarea zonelor Parâng și Mehedinți, prin realizarea unui pod peste pârâul Clavaria;
- Conectarea zonei de studiu cu zona comercială Minerva, prin amenajarea spațiilor sub-utilizatea de-a lungul albiei pârâului Calvaria și revizuirea profilului Alei Tazlău cu reglementarea circulației în sens unic;
- Comasare parcele și reparcelare teren;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă pentru imobilele noi propuse și pentru zona spațiul verde nou propus;
- Operațiuni notariale de cedare a terenului aferent spațiului amenajat rezultat.

Tema-program pleacă de la premiza că UTR UM4 așa cum este el definit prin PUG nu reflectă caracterul zonei.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 2962 din 24.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca terenul se află preponderent în **U.T.R. – UM4 – Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală** și parțial în **UTR Ve -Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol ecologic.**

Aria reglementată se găsește la limita sud-vestică a cartierului Mănăștur, prinsă între două zone ale cartierului zona străzii Mehedinți și zona străzii Parâng, fiecare cu caracterul urbanistic specific. Cele două zone, fiind recunoscute ca atare în mentalul colectiv, denumirile având legatură cu străzile care le străbat desenând fiecare o buclă interioară a zonei. Între aceste două supercvartale a rămas un areal neconstruit, decupat în două de către pârâul Calvaria, pe malul drept aflându-se zona ”la terenuri” și pe malul stâng mai multe terenuri libere, marea majoritate fiind incluse în zona în

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

studiu. Legătura dintre cele două zone se face doar prin intermediul străzii Bucegi. Propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal vizează ca propunerea să constituie un element de conectare între zona Mehedinți, Parâng și Minerva, dar și rezolvarea unor probleme de circulație.

Examinând PUG-ul în ansablul său putem observa că reglementare UM4 mai poate fi regăsită în 3 zone periferice ale intravilanul, respectiv la str. Colonia Borhanci-cu profil propus de 18m, la str. Sopor – cu profil propus de 30m și str. Oașului în dreptul accesului spre centrul de industrii creative, cu profil propus de 25m.

Observăm că toate celelalte zone UM4 din PUG sunt reglementate în zone cu terenuri libere ample și adiacente unor artere importante, spre deosebire de terenul în studiu care se află într-o zona constituită și dens construită și unde trasarea unor axe noi de circulație sau amplificarea unora existente este imposibilă.

Analizând reglementările propuse, la secțiunea 5 din RLU se precizează că frontul va fi discontinu și se reglementează retragerea față de limitele laterale și posterioare de proprietate. La secțiunea 13 se prevede ca ”în interiorul cvartalelor […] spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună” și în continuarea la secțiunea 14 se prevede ca: *”Spre spaţiul public **aliniamentul va fi obligatoriu închis** pe toată lungimea sa prin împrejmuire. **Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.”*

Observăm că reglementările propuse conduc spre un urbanism pre-modern, cu fronturi și cvartale închise, în totală opoziție cu urbanismul modernist deschis al cartierului. Întroducerea unei zone cu împrejmuiri și orientat spre interior nu ar face decât să accetueze discontiuitatea țesutului urban și să amplifice zonele cu caracter incert.

Analizând Secțiunea 10 din RLU privind regimul de înălțime al constructiilor, observăm că regimul maxim de înălțime este de P+2+R, respectiv de 4 niveluri supraterane. Acestă reglementare pare să nu țină seama de cadrul construit adiacent compus preponderant din clădiri cu P+10, respective 11 niveluri supraterane. Ocuparea prefigurată de către PUG duce din nou cu gândul la un țesut urban pre-modernist, cu ocupări mari la sol și regimuri de înălțime scăzute, în opoziție cu fondul construit existent unde solul este eliberat în favoarea dezvoltării pe verticală.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect cartier Mănăștur 1965-1978;
- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca întocmit de Planwerk SRL, aprobat cu HCL 493/22.12.2014, HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 737/18.07.2017

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 2962 din 24.07.2018.
- Studiu geotehnic preliminat întocmit de ing. geolog Florin Borbei
- Studiu geotehnic preliminat întocmit de ing. Dan Eugen-Sorin
- Studiu topographic întocmit de ing. Mircea Crăciunaș
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvolatrea urbanistică a zonei

- Proiect de Amenajare baza sportivă și de agrement, zona ”La Terenuri”

Alte surse documnetare care au stat la baza propunerii:

- https://gis.registrulelectoral.ro:8443/DrumLaSectie/
- http://www.roaep.ro/prezentare/stire/numarul-total-de-alegatori-inscrisi-in-registrul-electoral/
- http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table
- https://www.siiir.edu.ro/carto/

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- Adresa Inspectoratului Școlar Județean Cluj nr. 4494/21.05.2019 cu privire la numărul claselor/grupelor/elevilor al grădinițelor și a școlilor din zona studiată
- Revista Arhitectura nr. 1/1979
- Recensâmant cu privire la numărul locurilor de parcare efectuat în perioada aprilie-iunie 2018
- Adresa Primăriei Cluj Napoca, nr. 188482/304 cu privire la existența aleei de acces dintre str. Parâng și Pârâul Calvaria
- Adresa Serviciului Revendicări, Fond Funciar și Registrul Agricol nr. 310381/304/01.07.2019 și 310392/304/01.07.2019 cu privire la apartenența terenurilor vecine a UAT Cluj
- Arhiva personală a domnului architect Vasile Mitrea și architect Emanoil Tudose

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluţia zonei**

Amplasamentul studiat se află în cartierul Mănăștur, cartier edificat între 1965 și 1985, după principiile urbanismului liber - cu imobile dezvoltate pe înălțime înconjurate de spații verzi. Compoziția urbană a cartierului a profitat de relieful în pantă pentru a justifica îndepărtarea de la directivele sovietice privind urbanismul ”la teu și la echer”, cu vaste întinderi de bare perpendiculare, în favoarea revenirii la un element urbanistic tradițional - strada. Revenirea nu a însemnat o rupere totală față de principiile Chartei de la Athena, urbanismul deschis cu clădiri dezvoltate pe înălțime bordate de spații verzi fiind respectat. Se remarcă totuși o subliniere a străzilor principale prin apropierea construcțiilor și crearea unui front mai compact și prin dublarea regimul de înălțime de-a lungul lor.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

Arealul în care se află zona reglementată e prins între între curburile a două străzi, Mehedinți și Parâng și urma să aparțină unei succesiuni de spații de rezervă pentru dezvoltări ulterioare și spații verzi. Acestă intenție inițială nu s-a materializat, încă din anii '80 începând îndesirea cartierului, continuînd în anii 90 cu realizarea bisericii de pe str. Primăverii și în anii 2000 cu imobilele de la limita Nordică a parcului Rozelor. În anii 2010 încep să apară proiectele publice de amploare, încercând să acopere una dintre neceistățile apărute o dată cu schimbarea de regim politic, cea a alocurilor de parcare. Intervențiile asupra planului inițial și alterarea întregului au dus la accentuarea carterului de “no man's land” și de spații abandonate a zonelor rămase libere.

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona analizată are o aşezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- Localizare în municipiu – teritoriul studiat este situat în partea sud-vestică a municipiului Cluj Napoca, în cartierul Mănaștur, pe cursului pârâului Calvaria, în vecinătatea cu pădurea Făget.

- Geomorfologia terenului – terenul prezintă un taluz pe latura de vest, cu o diferența de nivel de aproximativ 6 m și o pantă de 18,6%, continuâd apoi o pantă mai lină de 4,20% către latura de Est a acestuia.

- Posibilităţi de racordare la reţelele tehnico-edilitare – în zonă există rețelele electrice, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Rețeaua de canalizare a municipiului este către latura de Sud a terenurilor, restul rețelelor edilitare fiind pe latura de Vest a acestora.

Cartierul Mănăștur este o zonă de locuire deja consacrată. Propunerea de reabilitare a zonei La Terenuri ca bază sportivă, face ca zona să devină atractivă noilor investiții, nu doar pe segmentul de locuințe, dar și pe segmentul altor funcțiuni și servicii complementare acesteia.

2.2.Încadrarea în localitate

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în sud-ul cartierului Mănăștur.

Zona studiată în P.U.Z. este delimitată la nord domeniul privat al UAT Cluj, terenuri neconstruite, neamenajate și neîmprejmuite.

La Est terenurile studiate se învecinează cu Pârâul Calvaria, terenuri în domeniul public al statului român.

La Vest este aleea de acces, continuare a străzii Parâng,

La Sud terenurile proprietate privată care au generat PUZ-ul, se învecinează cu o alee din domeniul public ce face legătura între str. Parâng și pârâul Calvaria, conform adresei primită de la Primăria Cluj Napoca cu nr. 188482/304. Zona studiată se învencinează pe această latură cu domeniul privat al UAT Cluj conform adresei Adresa Serviciului Revendicări, Fond Funciar și Registrul Agricol nr. 310381/304/01.07.2019.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general e.t.c.**

Zona sudică a cartierului Mănăștur e compusă din două areale bine delimitate de restul țesutului urban. Zona Mehedinți e delimitată de frontul construit închis de la str. Izlazului și de albia pârâului Calvaria. Zona Parâng este delimitată de taluzul înalt de la str. Primăverii și de albia pârâului Calvaria. Se observă că albia pârâului acționează mai degrabă ca o barieră și nu ca o zonă de legătură. Punctele de traversare sunt puține, ascunse și improprii prin faptul că urmăresc panta albiei, fiind coborâte față de circulațiile pietonale, de pe cele două maluri, pe care le conectează. Legăturile cu restul orașului sunt puține, respectiv, str. Mehedinți, str. Parâng, aleea Clăbucet și pietonal prin zona Minerva, toate plecând din axa Izlazului – Primăverii, axă care generează nuclee urbane, consacrate atât de locuitorii cartierului cât și a municipului:

- zona Bucium, capăt de linie a mijloacelor de transport în comun
- Zona Minerva-Union, zonă ce oferă servicii variate, de la funcțiuni de alimentație publică, la cultură, și lăcașe de cult
- Zona Big, continuare a zonei Minerva-Union, atât din punct de vedere urbanistic cât și al funcțiunilor
- Cocoșul de Aur, nod de circulație important, ce încheie axa Primăverii-Izlazului

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea cu Pârâul Calvaria
- Vecinătatea cu zona ”La Terenuri”
- Diversitatea regimului de înălțime vecin (P+10,P+4)

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul prezintă pe latura de Vest un taluz cu o diferența de nivel de aproximativ 6 m și o pantă de 18,6%. De la taluz către latura de Est, terenul se continuă cu o pantă mai lină de 4,2%, latură a terenurilor care se deschid către Pârâul Calvaria, pe întreaga lățime a acestora. Punctul maxim al terenului se află pe latura de V, +401, iar punctul minim al terenului este în colțul de N-E a terenului +391.

- **Reţeaua hidrografică**

Definitoriu în dezvoltarea proiectului este vecinătatea cu Pârâul Calvaria, neglijat în momentul de față. Acest pârâu are o identitate adânc înrădăcinată în memoria locului. Culoarul său putând fi valorificat, într-o concepție unitară, de-alungul cursului acestuia.

Apa subterana a fost interceptata în apropierea cu Pârâl Calvaria ca infiltrații limitate. Stratul de bază și deluviul sunt preponderent argiloase cu conductivitate hidraulică redusă. Astfel, acvifere bine definite, cu debite mari, sunt puțin probabile, apa subterană putând să apară sub formă de *infiltrații* cu debit redus, în special în stratul de deluviu, caracterizat printr-o eterogenitate litologică și texturală ridicată (material mobilizat) ± prin sistemul de fisuri ale zonelor

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

cimentate/ argile supraconsolidate. Prezența apelor de infiltrație poate conferi o consistență mai scăzută materialului argilos. Aceste ape provin din apele meteorice ce se infiltrează, acumulează și se drenează dea lungul versantului (izvoare de coastă). Nivelul acestora poate fi influențat de variațiile precipitațiilor atmosferice, precum și de distribuția litologică a nivelelor mai nisipoase și cimentate fisurate, ce au permeabilitate mai ridicată.

- **Clima**

Clima localităţii este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influenţată de vecinătatea Munţilor Apuseni, iar toamna şi iarna şi de influenţele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârşitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitaţiilor anuale atinge 663 mm.

- **Condiţii geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Conform studiului geothnic preliminar, roca de bază este de vârsta eocen și cuprinde depozite de argile marnoase, calcare. Roca de bază a fost interceptată în foraje ca argilă marnoasă la cote de 8-9m. Relieful la nivelul rocii de bază este foarte similar celui actual (pătura deluvială are grosime cvasi-constantă de 8-9m), cu mențiunea că relieful actual are local componentă antropică (umpluturi).

Formațiunea acoperitoare cuprinde aluviuni limitate-tornțial și deluvii de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază. Peste formațiunea acoperitoare apar local umpluturi.

Terenul de fundare în cazul fundării directe este argilă prafoasă, vârtoasă, brună. Apare de regula la -1,50m ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) acolo unde nu sunt umpluturi, și la circa -3,0 m acolo unde sunt umpluturi. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este Hi=80 cm.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații ample de granulometrie sunt limitate.

Probleme specifice terenului impun următoarelre măsuri:

- Fundarea se va face cu încastrare în argila prăfoasă, vartoasă, brună;
- Se recomandă soluția de fundare în trepte;
- Se vor face lucrări de drenaj pe conturul subsolului, pentru descărcarea infiltrațiilor;
- Săpăturile mai adânci de 1m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat;
- Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe;
- Lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1m, se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate;
- Situația de pe amplasement impune asistență tehnică(monitorizare geotehnică) pe toată durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic.

Sub aspectul seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684/71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismica, Normativul P100/1-2012 indică zona sesimica ”F”, caracterizată prin a_g=0,10g.

2.4. Circulaţia

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Zona studiată este conectată deficitar la restul cartierului, relevându-se încă o dată caracterul de zonă de rezervă, asupra căreia nu s-a manifestat nicio intenție urbanistică până acum. Există două circulații auto care ajung până aici -

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

prima este Aleea Tazlău, care are un profil redus (5,00m) la o singură bandă și pe care circulația actuală în dublu sens se desfășoară anevoios, alternativ și care debușează pe un teren public, viran, folosit ca parcare ad-hoc. Aleea Tazlău a rezultat în urma procesului de îndesire de la finalul anilor 80. Faptul că ea nu se conectează în niciun fel cu zona amplă, liberă de la sud, denotă o lipsă de intenție urbanistică cu privire la arealul studiat.

A doua este o ramură desprinsă din Aleea Parâng (cu profil variabil între 3,15m-5,30m. Breteaua estică a străzii Parâng a fost gândită exclusiv ca și circulație secundară a blocurilor P+10, ignorând potențialul și existența la est a terenurilor aflate astăzi în studiu. Lipsa de intenție urbanistică din concepția inițială se relevă și în modul de conectare al acestei alei de strada Bucegi. Accesele sunt subdimensionate și lipsite de orice marcaj vizual.

Arealul studiat este izolat și greu accesibil pietonal. Accesul pietonal se face în general prin poteci bordate de garaje și împrejmuiri ilegale. Albia pârâului Calvaria constituie o barieră mai degrabă decît un punct de legătură și coalgulare a spațiului public. Există două punți care o traversează, generate de conductele pe care le protejează și două treceri ad-hoc prin ”vad”.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Circulația pietonală curge înspre și dinspre zona stațiilor de transport în comun de pe str. Primăverii. Conectarea în interiorul cartierului e limitată de albia pârâului Calvaria, traversată de 2 podețe amenajate și de 2 treceri improvizate de către locuitori la nivelul albiei. Disfuncțiile legate de prezența garajelor sunt prezente la tot pasul, mare parte dintre acestea reprezentând în fapt spații pentru depozitare și bricolaj, aceastea împiedicând accesul proprietarilor la parcelă.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Distribuția funcțiunilor și spațiile pe cale le ocupă sunt o radiografie a istoriei urbanistice a cartierului. Putem citi cu claritate structura inițială bazată pe ideologia unității de vecinătate - locuire colectivă cu unități de învățămînt preșcolar/primar/gimnazial în interiorul zonelor de locuit și comerț și servicii la arterele principale, în zona stațiilor de transport în comun. Toate spațiile din acestă perioadă își păstrează destinația - chiar dacă spațiile comerciale, în ultimii 30 de ani și-au schimbat în mod repetat proprietarii și chiriașii.

- **Relationari intre functiuni**

Peste planul initial, după '90, au apărut funcțiunile de comerț cu amănuntul și de servicii de proximitate și funcțiunile de cult. Comerțul și serviciile de proximitate ocupă spații de mici dimensiuni, în construcții improvizate sau prin conversia apartamentelor de la parter - toate însă în legătură cu circuitele pietonale dinspre stațiile de transport în comun spre interiorul cartierului. Construcțiile de cult au ocupat spații libere de ample dimensiuni. Anii 2000 au venit cu completarea dotărilor de cartier cu 3 parcaje colective, amplasate în zona prevăzută ca rezervă în schița de sistematizare inițială și cu un ansablu de 4 blocuri în zona sudică.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit şi aspecte calitative ale fondului** *construit*

O caracteristică a spațiului construit o reprezintă îndepărtarea de canoanele urbanismului sovietic și o revenire către elementele tradiționale - strada și marcarea ei. În cazul de față, la nivelul cartierului, traseele și punctele importante sunt marcate prin construcții înalte, P+10 față de P+4 - regimul de înălțime general. Zona reglementată este bordată de astfel de elemente cu regim P+10 la est și la vest, marcând două artere interioare principale. În aceiași logică, ementele propuse pentru a conecta cele două zone, Parâng și Mehedinți vor trebui să aibă o siluetă similară.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Deși funcțiunile apărute dupa anii 1990 sunt benefice și necesare locuitorilor din cartier, ele își găsesc cu greu spații potrivite, în majoritatea cazurilor fiind amplasate în construcții parazitare sau la parterul blocurilor, prin

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

conversia unor apartamente. Penuria de spații pentru comerț și servicii este o consecință a realizării de astfel de spații la modul limitat în perioada socialistă, comerțul fiind raționalizat ca toate celelalte aspecte ale vieții cotidiene.

Consecința este că spațiile comerciale edificate înainte de 1990 și neadecvate pentru activitatea modernă au suferit modificări succesive și neunitare odată cu schimbarea diverșilor chiriași și împreună cu dezvoltările improvizate de după 1990 contribuie la crearea unei imagini dezolante de favela. Astfel cele mai utilizate spații publice sunt delimitate de cea mai slabă anvelopantă din punct de vedere a calității arhitecturale.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Spațiul public este o reflexie a principiilor urbanismului deschis, fiind împărțit între circulații și spații verzi ce bordează construcțiile de blocuri. Ca și în alte carteire din România acesta suferă din cauza dezagregării lui prin apariția fronturilor de garaje, prin suprapopularea cu mașini parcate / abandonate și prin aproprieri abuzive - împrejmuiri realizate de asociații de proprietari sau de persoane particulare.

În lipsa unor amenajări și a unei intenții urbanistice, spațiile libere au început să fie ocupate cu împrejmuiri și construcții parazitare, care au proliferat ascunse în spatele fronturilor compacte de garaje. În unele locuri accesele au fost închise cu bariere pentru a delimita zone de parcare și acolo unde a fost posibil zonele libere au fost transformate în parcări de ocazie.

Spațiul public este încă privit ca un spațiu al nimănui. Grija pentru acesta din partea cetățenilor a fost una scăzută. Acest lucru se reflectă în utilizarea proastă a punctelor gospodărești, în realizarea construcțiilor pentru garaje, lipsite de orice preocupare pentru estetic și folosirea mobilierului urban. Lipsa unor spații publice cu amenajări de calitate ridicată și folosirea potențialului unor zone verzi existente fac ca acest dezinteres să persiste la nivelul cartierului.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata. Zona în studiu este edificată încă din anii 1950-1970, neexistând probleme din punct de vedere al riscurilor naturale.

- **Principalele disfuncţionalităţi**
  - Lipsa circulațiilor auto dimensionate corespunzător
  - Lipsa acceselor pietonale în zonă
  - Apropierile abuzive
  - Lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire
  - Lipsa unei relații între cetățeni cu spațiul public
  - Reglementarea urbanistică neadecvată zonei.

2.6. Echiparea edilitară

Toate rețelele edilitare se află în prezent în zonă.

Alimentarea cu electricitate se află pe Aleea Parâng.

Rețeua de apă se află la aproximativ 30 de m față de amplasament.

Rețeaua de canalizare se află pe Aleea Parâng. Evacuarea apei menajere se va asigura în rețeaua de canalizare a municipiului, iar evacuarea apei pluviale va fi asigurată prin devervsarea acesteia în Pârâul Calvaria, nu înainte de trecerea acesteia printr-un separator de hidoricarburi, deznisipator și o microstație de epurare.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află la Nordul parcelelor în studiu la o distanță de aproximativ 15m față de amplasamentul studiat. Rețeaua se va prelungi până la ansamblul propus.

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

factori poluați de mediu. Zona este închegată din punct de vedere al dezvoltării urbanistice. Pe latura de Est, Vest și Nord, terenul are în apropiere construcții de locuințe colective cu regim de înălțime preponderent de P+10 etaje încâ din anii 1970.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Arealul studiat reprezintă limita sudică a ceea ce a fost gândit în schița de sistematizare inițială ca o axa nord-sud de spații libere, rezervă pentru dezvoltări viitoare și spații verzi. O dată cu primele îndesiri din anii *80, acestă axă nu a mai beneficiat de un proiect unitar și de intervenții de urbanizare. Zona este edificată și echipată conform standardelor anilor 80, lipsind spațiile pentru loisir urban, comerț și servicii adaptate nevoilor actuale, atât ca dimensiuni, cât și ca proximitate.

Ca și strategie, Primăria Cluj Napoca, prin PUG, propune pentru zonă funcțiuni mixte, cu regim de construire deschis, astfel că propunerea de față vine să rezolve parte din problemele zonei, atât din punct de vedere al funcțiunilor cât și din punct de vedere al circulațiilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea unui masterplan mai amplu prin intervenția în 3 zone de interes:
- Zona de interes 1 - conectarea zonelor Parâng și Mehedinți și întărirea polului de interes creat între baza sportivă prin completarea cu funcțiuni mixte și de locuit în interiorul cartierului
- Zona de interes 2 – Conectarea zonei comerciale Minerva – Union cu polul de dotări nou creat la intersecția Mehedinți – Parâng și prin conectarea str. Tazlău și amenajarea pistelor de biciclete șia profilului acesteia
- Zona de interes 3 – Sistematizarea acceselor auto deficitare înspre zona mediană a cartierului

Reglementarea teritoriului UM4 se va face etapizat, astfel:

Etapa 1 – utr M4* - teritoriul încadrat de Aleea Parâng, accesul aflat în Domniul Public – conform 188482/304/2017, UTR Ve cuprinzând zona albiei pârâului Calvaria, terenul aflat în proprietatea privată al UAT Cluj Napoca din capătul str. Tazlău.

Etapa 2 – utr UM4 - teritoriul încadrat de Aleea Parâng, accesul aflat în Domniul Public – conform 188482/304/2017, UTR Ve cuprinzând zona albiei pârâului Calvaria, terenul aflat în proprietatea privată având numărul topo 21759, respectiv limita de UTR cu UTR S_P.

Etapizarea este justificată de faptul că la data întocmirii PUZ sitauția regimului de proprietate este necunoscută. Ultima înscriere privind terenul este titlul de proprietate 22470 emis în 2011 – Anexa 5 la prezenta documentație – pe 4 moștenitori, dintre care din informațiile nostre 2 sunt decedați, nefiind deschise succesiuni.

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentaţia urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- realizarea unui pol de interes între zonele Parâng și Mehedinți, care să conțină zone comerciale, pentru servicii, agreement și locuire;
- conectarea zonelor Parâng și Mehedinți, în zona polului de interes nou create, prin realizarea unui pod peste pârâul Clavaria;
- conectarea polului de interes nou create cu zona comercială Minerva, prin amenajarea spațiilor sub-utilizatea de-a lungul albiei pârâului Calvaria și reveizuirea profilului Alei Tazlău cu reglementarea circulației în sens unic;
- conectarea Aleii Tazlău în Aleea Parâng;
- sistematizarea intersecțiilor brațului estic al aleii Parâng;
- Prelungirea rețelelor edilitare pentru construcțiile și amenajările noi propuse.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenurile care au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privata a beneficiarului, totalizând o suprafață de 8321 mp

- **Regimul economic**

Folosința actuală a terenurilor este de arabil, conform CF-urilor atașate documentației.

Destinaţia zonei conform P.U.G.:

UM4 – preponderent – Zonă de Urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Ve – parțial – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoare ecologice

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Reglementări aferente U.T.R. UM4, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Utililizări admise prin PUG: Funcțiuni mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Caracterisiticile parcelelor:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 3 m. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

A**mplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu faţă de limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m.

A**mplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcele**

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente;

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m în cazul în care niciuna dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcţiune

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pentru parcelele de colţ: **P.O.T. maxim = 50%** Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcelele de colţ: **C.U.T. maxim = 1,8**

Reglementări aferente U.T.R. Ve, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent. Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâşiei de protecţie va deveni parte a domeniului public. Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

Utilizări admise

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere; (e) lucrări şi amenajări hidrotehnice.

Utilizari admise cu conditionari

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

Caracteristicile parcelelor

Se va asigura extinderea suprafeţelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0,01

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural al zonei în studiu reprezintă un atuu al amplasamentului, datorită vecinătății cu Pârâul Clavaria la E și pădurea Făget la sud.

Prin propunere se dorește o continuitate firească a zonei verzi prin refacerea malului stâng al Pârâului Calvaria, prin realizarea unui traseu de biciclete de-a lungul acestuia și prin reamenajarea spațiilor de joacă pentru copii pe această zonă.

Se vor crea o legătură pietonală cu partea estică a cartierului, realizându-se astfel și legătura cu noua bază sportivă La Terenuri.

Spațiul liber se va amenaja ca spațiu verde cu acces nelimitat.

Dezvoltarea propusă valorifică cadrul natural prin conformarea clădirilor pe panta terenului, sistematizarea

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

verticală ținând cont de aceasta și profitând de priveliștea oferită de poziția acestui amplasament.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Una dintre problemele cronice ale marilor ansambluri socialiste, cartierul Mănăștur nefăcând excepție, este lipsa locurilor de parcare. Această situație care e deopotrivă obiect de invidie, conflicte între vecini și de luptă electorală a apărut datorită faptului că la data realizării lor nimeni nu-și putea imagina gradele de motorizare la care s-a ajuns astăzi.

Primul pas în ameliorarea situației este măsurarea cu precizie a deificitului.

În acest sens, pentru da un status corect al problemei, s-a întocmit recensământul parcajelor, a garajelor și al autoturismelor prezente în zonă. Numărătoarea s-a făcut în intervalul orar 20:00 – 22:30, în lunile aprilie și iunie 2018. Zona recensământului a fost mult extinsă față de zona reglementată, fiind delimitată la nord de str. Primăverii, la est de pârâul Calvaria, la vest de str. Clăbucet și la nord de pădurea Făget.

Datele recenzate sunt cuprinse în tabelul de mai jos.

S	SERVICII (COAFOR, CABINETE MEDICALE, ASIGURARI, COSMETICA, CASA DE PARIURI, XEROX...)
C	COMERCIALE (MAGAZINE, FARMACI
I	INVATAMANT (SCOLI, GRADINITE)

Număr total de aprtamente		Număr total de parcări amenajate	Număr total de garaje	Număr total de mașini abandonate	Număr total de mașini parcate la sol, pe locuri de parcare amenajate și improvizate
3690		**1032**	**341**	**13**	**1721**

STRADA	NR.	BL_SCARA	INALTIME IMOBIL	NR. AP	FUNCTIUNI	PARCARI AMENAJATE LA SOL	GARAJE	AUTOTURISME ABANDONATE	AUTOTURISME PARCATE LA SOL_ANALIZA REALIZATA IN INTERVALUL 20:30-22:00
PARANG	2	H1	P+10	66	L	29	0	0	39
PARANG	4	H2	P+10	66	L+S	10	0	0	18
PARANG	5	SC1	P+4	10	L+S	7	4	0	6
PARANG	5	SC2	P+4	10	L	7	4	0	6
PARANG	5	SC3	P+4	10	L	7	4	0	6
PARANG	5	SC4	P+4	10	L+S	7	3	0	5
PARANG	6	H3	P+10	55	L	6	0	0	13
PARANG	7A	SC1	P+4	10	L+S	13	0	0	16
PARANG	7B	SC1	P+4	10	L+S	14	0	0	16
PARANG	8	H4	P+10	55	L	15	1	0	21
PARANG	10	H10	P+10	55	L	10	0	0	16
PARANG	11	SC1	P+4	60	L	14	0	0	20
PARANG	11	SC2	P+4	60	L	13	0	0	21
PARANG	12	K4_SC1	P+4	10	L	7	0	0	10
PARANG	12	K4_SC2	P+4	10	L	7	0	0	9
PARANG	12	K4_SC3	P+4	10	L+S	8	0	0	11
PARANG	12	K4_SC4	P+4	10	L	8	0	0	10
PARANG	13	SC1	P+4	40	L+C	10	10	0	18
PARANG	14	J1_SC1	P+4	20	L	6	0	0	6
PARANG	14	J1_SC2	P+4	20	L	6	0	0	6
PARANG	14	J1_SC3	P+4	20	L	6	0	0	8
PARANG	15	H9	P+10	66	L+S	17	10	0	29

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

PARANG	16	K2_SC1	P+4	20	L	4	0	0	6
PARANG	16	K2_SC2	P+4	20	L	4	0	0	6
PARANG	16	K2_SC3	P+4	20	L	4	0	0	6
PARANG	16	K2_SC4	P+4	20	L+C	5	0	0	11
PARANG	17	H10	P+10	66	L	17	10	0	22
PARANG	19	H11	P+10	66	L	19	10	0	24
PARANG	21	H12	P+10	66	L	19	10	0	25
PARANG	23	H6	P+10	56	L	29	10	0	35
PARANG	25	H7	P+10	56	L	30	10	0	33
PARANG	27	H8	P+10	55	L	22	10	0	24
PARANG	29	H13	P+10	66	L	21	10	0	26
PARANG	31	H14	P+10	66	L	9	10	0	15
PARANG	33	H15	P+10	66	L	9	10	0	16
PARANG	35	T3	P+10	176	L	17	6	1	29
PARANG	37	T2	P+10	176	L	17	0	0	29
PARANG	39	T1	P+10	176	L	17	6	0	34
BUCEGI	1	B1Z_SC1	P+4	10	L	1	4	0	9
BUCEGI	1	B1Z_SC2	P+4	10	L	1	4	0	9
BUCEGI	1	B1Z_SC3	P+4	10	L	0	4	0	9
BUCEGI	1	B1Z_SC4	P+4	10	L+S	0	3	0	8
BUCEGI	2	X3	P+4	40	L	7	16	1	17
BUCEGI	2A	X4	P+4	46	L	9	16	0	30
BUCEGI	2B	X5	P+4	40	L	6	16	0	17
BUCEGI	4	F1_SC1	P+4	20	L	1	1	0	9
BUCEGI	4	F1_SC2	P+4	20	L	1	1	0	8
BUCEGI	6	E3_SC1	P+4	20	L	1	1	0	9
BUCEGI	6	E3_SC2	P+4	20	L	1	1	0	8
BUCEGI	8	E2_SC1	P+4	20	L	1	1	0	6
BUCEGI	8	E2_SC2	P+4	20	L	1	1	0	6
BUCEGI	8	E2_SC3	P+4	20	L	1	1	0	6
BUCEGI	8	E2_SC4	P+4	20	L	1	1	0	6
BUCEGI	10	E1_SC1	P+4	20	L+S	1	1	0	9
BUCEGI	10	E1_SC2	P+4	20	L	1	1	0	9
BUCEGI	10	E1_SC3	P+4	20	L	1	1	0	10
BUCEGI	12	D2_SC1	P+4	10	L	1	1	0	10
BUCEGI	12	D2_SC2	P+4	10	L	0	1	0	8
TAZLAU	1	C1_SC1	P+4	20	L	1	1	1	11
TAZLAU	1	C1_SC2	P+4	20	L	1	1	1	11
TAZLAU	3	C2_SC1	P+4	20	L+S	1	1	1	9
TAZLAU	3	C2_SC2	P+4	20	L	1	1	1	9
TAZLAU	5	C3_SC1	P+5	24	L	1	1	1	9
TAZLAU	5	C3_SC2	P+5	24	L	2	1	0	11
TAZLAU	7	C4_SC1	P+4	20	L	1	1	1	14
TAZLAU	7	C4_SC2	P+4	20	L	2	1	1	13
TAZLAU	9	X4	P+4	80	L	2	1	1	25
CIUCAS	1	J5_SC1	P+4	20	L+S	5	2	0	7
CIUCAS	1	J5_SC2	P+4	20	L	6	2	0	8
CIUCAS	1	J5_SC3	P+4	20	L	6	1	0	8
CIUCAS	3	M2_SC1	P+4	10	L	2	1	1	4
CIUCAS	3	M2_SC2	P+4	10	L	3	1	0	4
CIUCAS	3	M2_SC3	P+4	10	L	3	1	0	5

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

CIUCAS	3	M2_SC4	P+4	10	L	3	1	0	5
CIUCAS	3	M2_SC5	P+4	10	L	3	0	0	5
CIUCAS	3	M2_SC6	P+4	10	L	3	0	0	6
CIUCAS	5	L1_SC1	P+4	10	L	4	0	0	7
CIUCAS	5	L1_SC2	P+4	10	L	4	0	0	7
CIUCAS	5	L1_SC3	P+4	10	L	4	0	0	7
CIUCAS	5	L1_SC4	P+4	10	L	4	0	0	7
CIUCAS	5	L1_SC5	P+4	10	L	5	0	0	8
CIUCAS	7	J4_SC1	P+4	20	L	2	1	0	8
CIUCAS	7	J4_SC2	P+4	20	L	2	2	0	7
CIUCAS	7	J4_SC3	P+4	20	L	2	3	0	7
CIUCAS	7	J4_SC4	P+4	20	L	2	1	0	7
CIUCAS	7	J4_SC5	P+4	20	L	3	1	0	8
CIUCAS	7	J4_SC6	P+4	20	L	3	2	0	8
CIUCAS	9	R1_SC1	P+4	20	L	1	2	0	3
CIUCAS	9	R1_SC2	P+4	20	L	1	2	0	3
CIUCAS	9	R1_SC3	P+4	20	L	2	2	0	4
CIUCAS	9	R1_SC4	P+4	20	L	2	2	0	5
CIUCAS	9	R1_SC5	P+4	20	L	2	2	0	5
ALEEA IEZER	1	L5_SC1	P+4	10	L	6	6	1	10
ALEEA IEZER	1	L5_SC2	P+4	10	L	6	6	1	1
ALEEA IEZER	1	L5_SC3	P+4	10	L	7	6	0	9
ALEEA IEZER	1	L5_SC4	P+4	10	L	7	6	0	10
ALEEA IEZER	1	L5_SC5	P+4	10	L	7	7	0	10
ALEEA IEZER	2	J3_SC1	P+4	10	L	8	0	0	9
ALEEA IEZER	2	J3_SC2	P+4	10	L	8	0	0	9
ALEEA IEZER	2	J3_SC3	P+4	10	L	7	0	0	7
ALEEA IEZER	4	L3_SC1	P+4	10	L	5	3	0	6
ALEEA IEZER	4	L3_SC2	P+4	10	L	5	3	0	6
ALEEA IEZER	4	L3_SC3	P+4	10	L	5	3	0	6
ALEEA IEZER	4	L3_SC4	P+4	10	L	5	2	0	5
ALEEA IEZER	4	L3_SC5	P+4	10	L	5	2	0	5
ALEEA MEZIAD	1	L2_SC1	P+4	10	L+C	1	1	0	5
ALEEA MEZIAD	1	L2_SC2	P+4	10	L+C	1	1	0	5
ALEEA MEZIAD	1	L2_SC3	P+4	10	L+C	2	1	0	6
ALEEA MEZIAD	1	L2_SC4	P+4	10	L+C	2	2	0	6
ALEEA MEZIAD	1	L2_SC5	P+4	10	L+C	2	2	0	6
ALEEA MEZIAD	2	O2_C1	P+4	20	L	13	0	0	16
ALEEA MEZIAD	2	O2_SC2	P+4	20	L	13	0	0	16
ALEEA MEZIAD	2	O2_SC3	P+4	20	L	13	0	0	16
ALEEA MEZIAD	3	L4_SC1	P+4	10	L	6	0	0	8
ALEEA MEZIAD	3	L4_SC2	P+4	10	L	6	0	0	8
ALEEA MEZIAD	3	L4_SC3	P+4	10	L	7	0	0	10
ALEEA MEZIAD	3	L4_SC4	P+4	10	L	7	0	0	10
ALEEA MEZIAD	3	L4_SC5	P+4	10	L	7	0	0	10
ALEEA GURGHIU	1	O4_SC1	P+4	20	L	12	0	0	13
ALEEA GURGHIU	1	O4_SC2	P+4	20	L	12	0	0	12

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

ALEEA GURGHIU	1	O4_SC3	P+4	20	L	12	0	0	12
ALEEA GURGHIU	1	O4_SC4	P+4	20	L	12	0	0	12
ALEEA GURGHIU	2	O1_SC1	P+4	20	L	9	0	0	13
ALEEA GURGHIU	2	O1_SC2	P+4	20	L	10	0	0	13
ALEEA GURGHIU	2	O1_SC3	P+4	20	L	10	0	0	14
ALEEA GURGHIU	4	O3_SC1	P+4	20	L	10	0	0	12
ALEEA GURGHIU	4	O3_SC2	P+4	20	L	10	0	0	13
ALEEA PUTNA	1	I1_SC1	P+4	10	L	4	8	0	6
ALEEA PUTNA	1	I1_SC2	P+4	10	L	4	9	0	6
ALEEA PUTNA	2	I2_SC1	P+4	10	L	4	3	0	8
ALEEA PUTNA	2	I2_SC2	P+4	10	L	4	3	0	7
ALEEA PUTNA	2	I2_SC3	P+4	10	L	5	4	0	9
ALEEA PUTNA	3	I2_SC1	P+4	10	L	6	0	0	6
ALEEA PUTNA	3	I2_SC2	P+4	10	L	6	0	0	6
ALEEA PUTNA	4	K3_SC1	P+4	10	L	2	2	0	5
ALEEA PUTNA	4	K3_SC2	P+4	10	L	2	2	0	5
ALEEA PUTNA	4	K3_SC3	P+4	10	L	2	2	0	5
ALEEA PUTNA	4	K3_SC4	P+4	10	L	3	3	0	6
ALEEA PUTNA	5	M1_SC1	P+4	10	L	7	1	0	9
ALEEA PUTNA	5	M1_SC2	P+4	10	L	7	1	0	9
ALEEA PUTNA	5	M1_SC3	P+4	10	L	7	0	0	9
ALEEA PUTNA	5	M1_SC4	P+4	10	L	7	0	0	9
ALEEA PUTNA	5	M1_SC5	P+4	10	L	7	0	0	8
ALEEA PUTNA	5	M1_SC6	P+4	10	L	7	0	0	9
ALEEA PUTNA	5	M1_SC7	P+4	10	L	7	0	0	9
ALEEA PUTNA	7	J6_SC1	P+4	10	L	0	0	0	6
ALEEA PUTNA	7	J6_SC2	P+4	10	L	0	0	0	6
ALEEA PUTNA	7	J6_SC3	P+4	10	L	0	0	0	6
ALEEA CLABUCET	1	K5_SC1	P+4	10	L	9	0	0	11
ALEEA CLABUCET	1	K5_SC2	P+4	10	L	9	0	0	11
ALEEA CLABUCET	1	K5_SC3	P+4	10	L	9	0	0	11
ALEEA CLABUCET	1	K5_SC4	P+4	10	L	9	0	0	12
ALEEA CLABUCET	3	SC1	P+4	10	L	8	0	0	11
ALEEA CLABUCET	3	SC2	P+4	10	L	9	0	0	14
ALEEA CLABUCET	3	SC3	P+4	10	L	9	0	0	14
ALEEA CLABUCET	5	SC1	P+4	9	L+C+S	5	0	0	7
ALEEA CLABUCET	5	SC2	P+4	8	L+C+S	5	0	0	7
ALEEA CLABUCET	5	SC3	P+4	8	L+C+S	5	0	0	8
ALEEA CLABUCET	5	SC4	P+4	8	L+C+S	5	0	0	9

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

ALEEA CLABUCET	5	SC5	P+4	9	L+C+S	6	0	0	9

Sintetizând informațiile din tabel se observă că în zona recenzată sunt parcate pe locuri marcate, în garaje și ilegal 1892 de turisme. În cazul desființării celor 341 de garaje, în marea lor majoritate din beton și de mari dimensiuni, estimăm posibilă crearea a 540 de locuri de parcare, astfel deficitul de locuri de parcare ajungând la 490 de locuri. De asemenea recensământul relevă un necesar de un loc de parcare la două apartamente la nivelul zonei studiate, element important de reținut cu privirile la regelmentările cu caracter director viitoare.

	parcari	**garaje**	**garaje cu altă destinatie**	**Total**
Capacitate de parcare - spații amenajate	1.032	341	170	**1.203**
Mașini parcate efectiv	1.721	171		**1.892**
Necesar în funcție de numărul de apartamente				**3.690**
Deficit locuri de parcare amenajate				**689**
Nr de masini / apartament				**0,51**
Număr de locuri de parcare obținut prin eliminarea garajelor				**540**
Număr de locuri de parcare SUPLIMENTAR obținut prin eliminarea garajelor				**199**
Deficit				**490**

Strict la nivelul zonei de intervenția, situația locurilor de parcare poate fi sintetizată astfel:

			Existent			**Propus**
	Parcări amenajate	Garaje la sol	Total	Parcări amenajate	Garaje la sol	Total
Aleea Parâng	14	124	**138**	115	0	**115**
Aleea Tazlău	18	6	**24**	45	0	**45**
Intersectie Tazlau_Parâng	18	13	**31**	76	3	**79**

Total		**193**		**239**

Locuri de parcare suplimentar obținute prin reamenajarea domeniului public	**46**

Se observă că prin realizarea intervențiilor de restructurare propuse prin PUZ, deficitul de parcări în zona recenzată va scădea cu 11%.

Din punct de vedere al accesul auto în zonă este una dintre disfuncționalitățile amplasamentului datorită lățimilor variabile a străzilor și a profilelor, neadecvat circulației în două sensuri.

Pentru fluidizarea traficului din zonă se propune introducerea unor sensuri unice pe Aleea Tazlău și Aleea Parâng precum și reamenajarea trei intersecții. Intersecțile vizate pentru reamenajare sunt intersecția dintre str. Tazlău cu str.

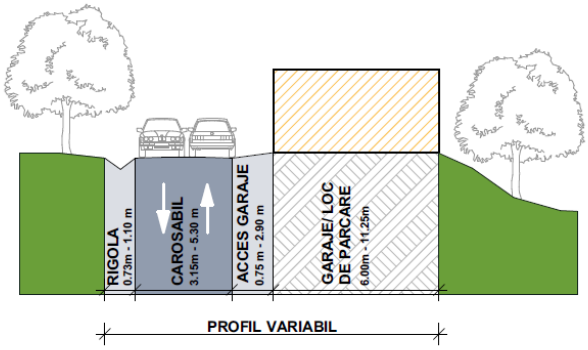
S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

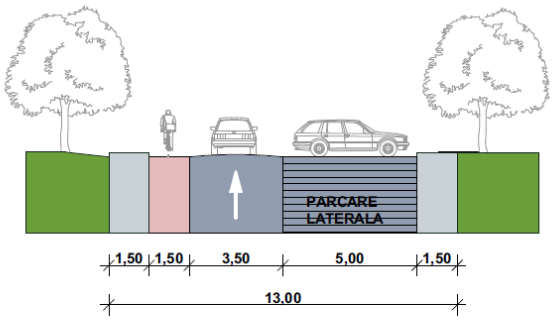
www.trans-form.ro

Bucegi, Aleea Parâng cu str. Bucegi, precum și intersecția dintre str. Parâng cu Aleea Parâng. Pentru o mai bună circulație auto se propune prelungirea Aleei Tazlău până în Aleea Parâng, legătură care lipsește în acest moment.

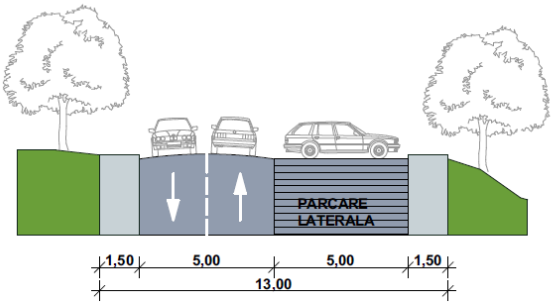
Propunerea majoră cu privire la profilele de drum se referă la profilul Aleei Parâng. Aici se propune desființarea completă a garajelor aflate pe latura de E a aleei și lărgirea străzii la un profil de 13,00m, cu trotuare de 1,50 m pe ambele laturi, pistă de biciclete pe o latură cu lățimea de 1,50 m, parte carosabila cu lățimea de 3,50m și parcări amenajate la sol la 90^0 pe una din laturi. De-a lungul aleei, parcările vor fi întrerupte și se vor insera arbori.



PROFIL ALEEA PARÂNG EXISTENT

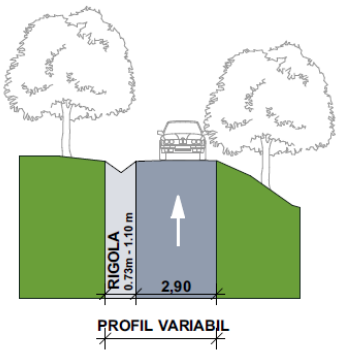


PROFIL PROPUS ALEEA PARÂNG

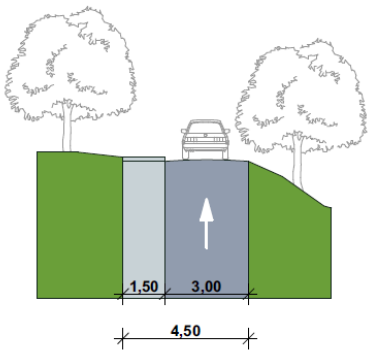


PROFIL PROPUS ALEEA PARÂNG

Pe alocuri, datorită conformației terenurilor profilul nou propus va fi de 4,50 m, cu un singur sens de circulație de 3,00 m și trotuar de 1,50 m pe o latură.



PROFIL EXISTENT ALEEA PARÂNG



PROFIL PROPUS ALEEA PARÂNG

Aleea Tazlău în acest moment are o circulație de dublu sens cu o lățime 2,50 m pe sens, iar trotuarele existente sunt pe o singură latură. Pentru fluidizarea traficului se propune implementarea sensului unic pe Aleea Tazlău de la

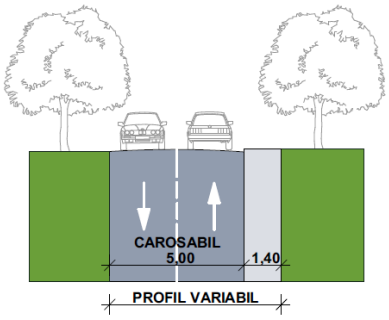
S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

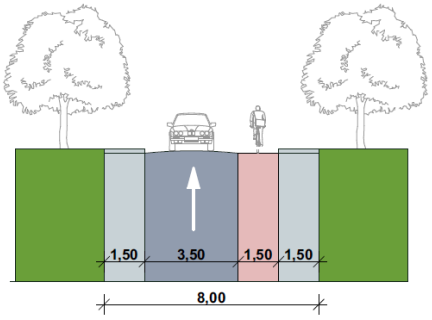
www.trans-form.ro

nord la sud, cu păstrarea locurilor de pacarea amenajate existente și reconfigurarea intersecției cu str. Bucegi.

Profilul propus este de 8,00 m cu o banda de circulație de 3,50 m, pistă de biciclete pe o latură și trotuare pe ambele laturi de 1,50m.

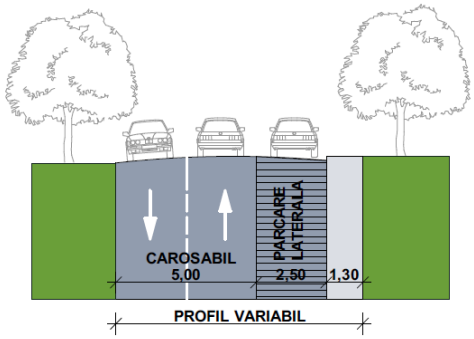


PROFIL EXISTENT ALEEA TAZLÂU

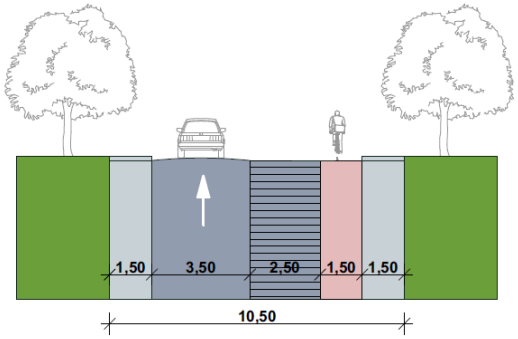


PROFIL PROPUS ALEEA TAZLÂU

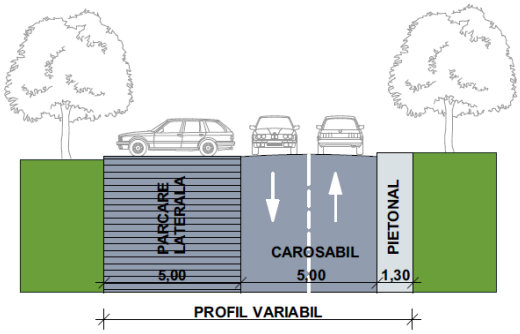
Pe zonele cu parcări laterale amenajate existente, acestea se vor păstra, dar se vor organiza piste de biciclete pentru o continuatate a acestora.



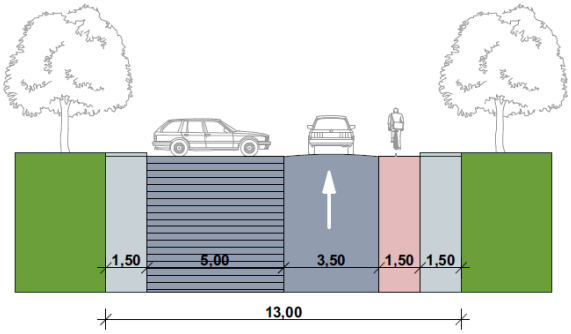
PROFIL EXISTENT ALEEA TAZLÂU



PROFIL PROPUS ALEEA TAZLÂU



PROFIL EXISTENT ALEEA TAZLÂU



PROFIL PROPUS ALEEA TAZLÂU

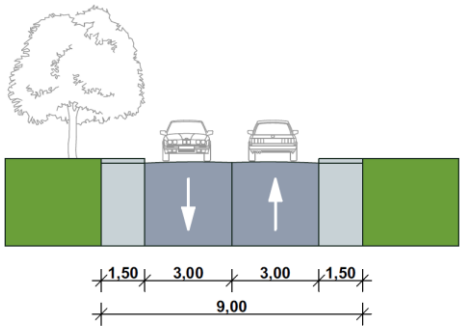
Pentru modernizarea circulației în zonă, se propune prelungirea străzii Tazlău până la Aleea Parâng pe zona spațiului neamenajat la nord de amplasamentul studiat. Profilele propuse vin să aducă orezolvare atât din punct de vedere al circulației auto și pietonale, dar și din punct de vedere a locurilor de parcare. În acest moment pe această

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

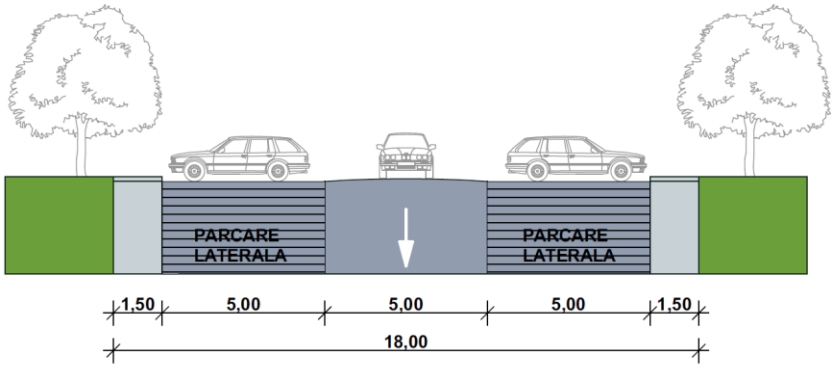
J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

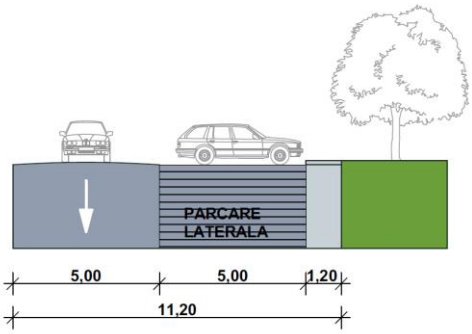
zonă terenul nu este amenajat, se parchează haotic, existând inclusiv mașini abandonate.



PROFIL DRUM PROPUS



PROFIL DRUM PROPUS



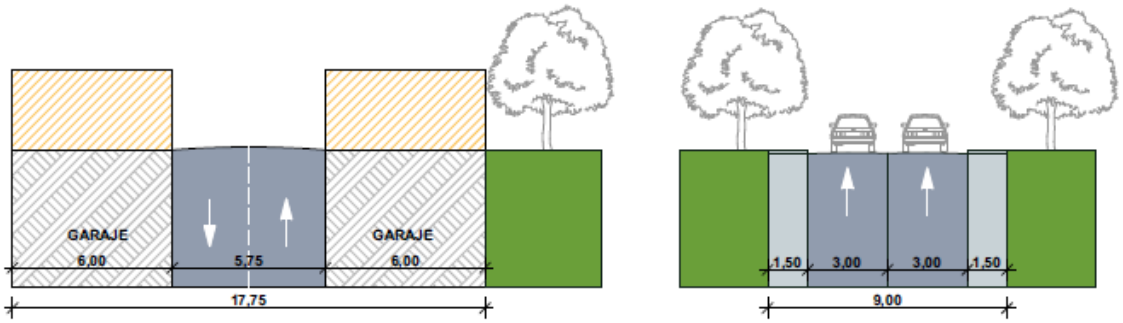
PROFIL DRUM PROPUS

Intersecția care suferă modificări majore este intersecția dintre str. Bucegu cu Aleea Parâng. În aceste moment această existentă este cvasiinexistentă, profilul drumului se îngustează iar accesul unui autovehicul se realizeză cu dificultate. Pentru reamenajarea acesteia se propune desființarea a unui număr de 27 de garaje și reorganizarea circulației în sens unic cu două benzi pe sens cu lațimea de 3,00m fiecare și trotuare pe ambele laturi cu lățimea de 1,50 m.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro



PROFIL EXISTENT

PROFIL PROPUS
ALEEA PARÂNG

Propunerea vizează reamenajarea unei lungimi de stradă 460 m pentru Aleea Parâng, 290m de stradă pentru Aleea Tazlău și realizarea unor drumuri noi pe o lungime de 150 m pentru prelungirea Aleei Tazlău.

Odată cu restructurarea circulațiilor auto se vor realiza în plus 65 locuri de parcare prin demolarea garajelor existente, din care 46 de locuri noi propuse la sol, și 19 locuri de paracare în garajele nou propuse.

Privind circulația pietonală, odată cu restructurarea aleilor Tazlău și a Parâng, se propune modernizarea circulațiilor pietonale prin lărgirea trotuarelor la minim 1,50 m și prin crearea de alei pietoale noi precum și crearea unor zone pietonale mai ample pentru loisir.

Un plus ce aduce masterplanul propus este propunerea de amenajare a 922 m de piste de biciclete, atât pe lângă circulațile auto nou amenajate cât și pe latura estică a pârâului Calvaria pe o porțiune de 300m.

Pentru conectarea zonelor Parâng si Mehedinți se vor crea două poduri pentru circulaie pietonală și velor cu lungimea de 15m , respectiv 23 m.

3.5. Zonificarea funcţională

Analiza situației ocupării școlilor din raza de deservire

Poziționarea dotarilor de învățământ la nivelul țesutului urban și naveta copiiilor mici, însoțiți de către un adult către acestea și apoi către casă reprezintă principalii generatori de trafic auto. Existența capacităților de învățământ necesare sau crearea unora noi reprezintă o condiție pentru realizarea de noi locuințe.

În raza de deservire a zonei reglementate se regăsesc următoarele dotări de învățamânt:

Creșa nr. 8 ”Ursulețul”, aflată la 420 m de mers pe jos,
Grădinița ” Academia piticilor ”, aflată la 50 m de mers pe jos,
Școala gimnazială Octavian Goga, aflată la 750 m de mers pe jos,
Școala gimnazială Ion Creanga, aflată la 700 m de mers pe jos,
Școala gimnazială Liviu Rebreanu, aflată la 450 m de mers pe jos,

Conform datelor puse la dispoziție de către I.S. Cluj, coroborate cu datele furnizate de către Ministerul Educației și disponibile la https://www.siiir.edu.ro/carto/, situația ocpuării locurilor din unitățile de învățămînt este următoarea:

Unitate	Nivel	Tip	Nume	Tip formatiune de studiu	Tip de invatamant	Forma de finantare	Forma de invatamant	Alternativa educationala	Limba de predare	Tip de predare	Nr. Elevi
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Pasarele	Grupa mare	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba maghiara	Normal	12
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Flori	Grupa mare	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	31

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Bobocei	Grupa mare	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	29
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	lepurasi	Grupa mare	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	30
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Ursuleti	Grupa mica	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	29
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Veverite	Grupa mica	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	27
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Pasarele	Grupa mica	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba maghiara	Normal	6
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Delfini	Grupa mica	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	27
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Albinute	Grupa mijlocie	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	26
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Fluturasi	Grupa mijlocie	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	30
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Pasarele	Grupa mijlocie	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba maghiara	Normal	7
Gradinita "Academia Piticilor"	Prescolar	Grădiniță	Marnarute	Grupa mijlocie	Masa	Buget	Prelungit	Traditional	Limba romana	Normal	27

Unitate	Nivel	Nume		Tip formatiune de studiu	Tip de invatamant	Forma de finantare	Forma de invatamant	Alternativa educationala	Limba de predare	Tip de predare	Nr. Elevi
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	D		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	E		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	B		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	0		Clasa a Ill-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	D		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	E		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	A		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	B		Clasa a VIIa	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	A		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	F		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	B		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	B		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	E		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	A		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	C		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	C		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	A		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	A		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	31
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	D		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	C		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	31
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	E		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	C		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba roman:a	Normal	28
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	D		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	22
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	C		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	E		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	31

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Primar	B		Clasa a W-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	B		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	C		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	0
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	C		Clasa a VI-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	23
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	A		Clasa a Vka	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	A		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	21
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	C		Clasa a Viika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	22
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	A		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	18
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	B		Clasa a VI-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	D		Clasa a Viika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	31
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	A		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	B		Clasa a Viika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	20
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	D		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	C		Clasa a V-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	B		Clasa a VII-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Ion Creangă"	Gimnazial	E		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	18

Unitate	Nivel	Nume		Tip formatiune de studiu	Tip de invatamant	Forma de finantare	Forma de invatamant	Alternativa educationala	Limba de predare	Tip de predare	Nr. Elevi

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	E		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	E		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	31
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	C		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	B		Clasa a 1V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	A		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	B		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	D		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	D		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	D		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	D		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	B		Clasa I	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	A		Clasa a IV-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	C		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	C		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	E		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	C		Clasa a IV-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	C		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	B		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	A		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	A		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	E		Clasa a II-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba roman:a	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	D		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	B		Clasa a III-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba roman:a	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	E		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	24
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Primar	A		Clasa a II-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	D		Clasa a VII-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	33
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	C		Clasa a VI-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	A		Clasa a VII- a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	A		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	D		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	B		Clasa a VII-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	A		Clasa a VIII-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	B		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	B		Clasa a VI-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	C		Clasa a Vika	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	C		Clasa a V-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	A		Clasa a Vi-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	25
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	E		Clasa a V-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	C		Clasa a VIII-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Liviu Rebreanu"	Gimnazial	B		Clasa a VIII-a	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29

Unitate	Nivel	Nume		Tip formatiune de studiu	Tip de invatamant	Forma de finantare	Forma de invatamant	Alternativa educationala	Limba de predare	Tip de predare	Nr. Elevi

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	B		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	A		Clasa a Ika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	27
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	C		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	16
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	B		Clasa a Iika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	C		Clasa a Ii-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	21
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	C		Clasa a IV-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	22
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	C		Clasa pregatitoare	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	13
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	B		Clasa a Ii-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	23
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	A		Clasa I	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba roman&	Normal	31
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	A		Clasa pregatitoare	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	B		Clasa pregatitoare	Masa	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	B		Clasa a IV-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	A		Clasa a IV-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	30
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	C		Clasa a Ill-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	22
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Primar	A		Clasa a Iika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	28
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Gimnazial	B		Clasa a VIII-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	23
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Gimnazial	A		Clasa a VIII-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	26
Şcoala gimnazială "Octavian Goga"	Gimnazial	C		Clasa a Vi-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiarh	Normal	19

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	B		Clasa a Vi-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	23
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	B		Clasa a Vika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romana	Normal	29
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	A		Clasa a Vka	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba roman:a	Normal	21
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	C		Clasa a VIll-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	19
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	C		Clasa a Vika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	22
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	A		Clasa a V-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba romanh	Normal	26
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	C		Clasa a V-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba maghiara	Normal	17
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	A		Clasa a Vika	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba rornanh	Normal	29
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Gimnazial	B		Clasa a V-a	Mash	Buget	Zi	Traditional	Limba roman:a	Normal	26

Situația sintetică privind numărul de clase și ocuparea lor la nivelul unităților de învățământ din raza de influență este următoarea:

		Nr. copii		
Creșa 8 ”Ursulețul”		120		

		Nr. Clase		
Gradinita "Academia Piticilor"	Mica	4	Nr. Elevi mediu / clasa	22
	Mijlocie	4	Nr. Elevi mediu / clasa	22
	Mare	4	Nr. Elevi mediu / clasa	25
Școala gimnazială ”Ion Creangă”	Primar	26	Nr. Elevi mediu / clasa	27
	Gimnazial	15	Nr. Elevi mediu / clasa	23
Școala gimnazială ”Liviu Rebreanu”	Primar	25	Nr. Elevi mediu / clasa	27
	Gimnazial	15	Nr. Elevi mediu / clasa	28
Şcoala gimnazială ”Octavian Goga”	Primar	15	Nr. Elevi mediu / clasa	25
	Gimnazial	12	Nr. Elevi mediu / clasa	23

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Populația generată prin implementarea proiectului:

Nr. de apartamente propuse și populația genrată, calcul conform Legii 114/96 - Anexa 1 B, Sufrafețe minimale

	nr.	populație generată / apartament	Total
ap. cu 1 cameră	20	1	20
ap. cu 2 cameră	140	2	280
ap. cu 3 cameră	20	3	60

Total apartamente	**180**
Total persoane generat	**360**

Coroborând datele de la Institutul National de Statistică, cu cele de Autoritatea Electrorală Permanentă, disponibile la:

http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table

https://gis.registrulelectoral.ro:8443/DrumLaSectie/

http://www.roaep.ro/prezentare/stire/numarul-total-de-alegatori-inscrisi-in-registrul-electoral/

S-au calculat următoarele medii de preșcolari și elevi, la mia de locuitori, medii determinante pentru calcularea impactului proiectului asupra unităților de învățământ din zonă.

La nivel de oraș

	Înscriși	raportare / 1000 loc.
Total varsta creșă	1.203 (6992)	3 (20)
Total varsta gradinita	10.282	31
Total varsta ciclul primar	15.256	47
Total varsta ciclul gimnazial	9.814	30

Valorile din paranteza reprezintă numărul de copii.

La nivel de cartier

	înscriși	raportare / 1000 loc.
Total varsta creșă	356	3
Total varsta gradinita	1.237	13
Total varsta ciclul primar	1.764	19
Total varsta ciclul gimnazial	1.049	11

Aplicând media cea mai mare, respectiv cea la nivel de oraș, asupra populației generate prin intervențiile propuse, și aplicând numărul de copii / grupe de vârstă la unitățile din raza de servire se observă că presiunea creată prin aportul de populațe asupra unităților de învățământ este scăzută, cu valori de 1- 3 %.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Creșă	Nr. Total elevi	120	
	Nr. suplimentar indus	**2(7)**	**2% (7%)**

Preșcolar	Nr. Total elevi	281	
	Nr. suplimentar indus	**11**	**3,5%**

Primar	Nr. Total elevi	1764	
	Nr. suplimentar indus	**16**	**1%**

Gimnazial	Nr. Total elevi	1049	
	Nr. suplimentar indus	**10**	**1%**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- **Reglementări**

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă principalele subunităţi funcţionale principale:

1. Funcțiuni mixte de locuințe colective și spații comerciale și servicii
2. Spaţii verzi amenajate

Gruparea pe unităţi şi subunităţi teritoriale este următoarea:

UTR M4* – Subzonă mixtă de tip subcentral, dezvoltată pe principiul urbanismului deschis, cu rol de pol funcțiunal de importanță locală

UTR Ve - Zonă verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

- **Bilanţ teritorial- zonificare**

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	**UM4 -** Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanţă locală - suprafața rămasă nereglemetată se va urbaniza după lămurirea situației proprietății	7947,02	81,45%	724,49	7,43%
2	**S_Is -**Subzonă de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale	992,40	10,17%	0,00	0,00%
3	**Ve -** Zonă verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	703,49	7,21%	703,49	7,21%
4	**Lc_A -** Ansambluri de locuinţe colective realizate înainte de anul 1990	114,46	1,17%	0,00	0,00%
5	**M4* -** Subzonă mixtă de tip subcentral, dezvoltată pe principiul urbanismului deschis, cu rol de pol funcțiunal de importanță locală (etapa 1 de urbanizare)	0,00	0,00%	8329,39	85,37%
	Total	**9757,37**	**100,00%**	**9757,37**	**100,00%**

Gruparea pe unităţi şi subunităţi teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR M4* este de maxim 50% și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR M4* este de maxim 2.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR Ve este de maxim 1% și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR Ve este de maxim 0,01.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1.1	Construcții	0,00	0,00%	2459,56	29,56%
1.2	Circulatii pietonale - peste subsol	0,00	0,00%	553,48	6,65%
1.3	Parcaje - peste subsol	0,00	0,00%	757,96	9,11%
1.4	Circulatii auto	0,00	0,00%	14,97	0,18%
1.5	Circulații pietonale și zonă pentru terase	0,00	0,00%	542,90	6,52%
1.6	Spații verzi amenajate	0,00	0,00%	125,32	1,51%
2.1	Circulații cu acces public (propuse spre trecere in domeniul public - necesare pentru continuarea Aleii Tazlău, conform AO 1350/2019)	0,00	0,00%	662,30	7,96%
2.2	Spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (propuse spre trecere in domeniul public conform AO 1350/2019)	0,00	0,00%	3012,21	36,20%
2.3	Suprafață pentru regularizarea aliniamentului la Aleea Parâng (propuse spre trecere in domeniul public)	0,00	0,00%	192,30	2,31%
3	Teren liber de construcții	8321,00	100,00%	0,00	0,00%
	Total	8321,00	100,00%	8321,00	100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va face prin branșarea la conducta de alimentare cu apa de la rețeaua municipiului, conductă aflată la aproximativ 25m față de amplasament.
Evacuarea apelor menajere vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare a municipiului, aflată pe Aleea Parâng. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare si vor fi deversate în pârâul Calvaria. Inainte de evacuare acestea vor trece printr-un deznisipator și separator de hidrocarburi.
Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe Aleea Parâng.
Alimentarea cu gaze natural: se va face din rețeaua municipiului, rețea la o distanță de aproximativ 15 m față de amplasament.
Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate, în tomberoane îngropate.

3.7. Protecţia mediului

Analiza situaţiei exitente şi evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri impotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipilui. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale si vor fi deversate în

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

pârâul Calvaria. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat se află într-o zonă urbanizat, vecinătățile acestuia fiind construite încă din anii 80, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 9757 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Planul propus se integrează în PUG Cluj Napoca. Planul a fost corelat cu planurile vecine în lucru și anume proiectului de Amenajare baza sportivă și de agrement, zona ”La Terenuri”. Propunerea se corelează cu proiectul menționat prin continuarea funcțiunilor și amenajarea spațiilor exterioare.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă de canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor fi colectate în cămine și vor fi deversate în Pârâul Calvaria. În momentul autorizării se vor intocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru toate terenurile.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizatia de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristice comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Aceasta acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de aproximativ 0,97 ha.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniul cultural.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru dezvoltarea zonei și rezolvarea unor disfuncționalități se propun următoatele amenajări pe domeniul public al municipiului Cluj Napoca:

- Piste de bicilete cu o lungime de 922 m și o lățime constantă de 1,50m , înafara zonei reglementate .
- 1 Locuri de joacă pentru copii propuse în zona adiacentă str. Tazlău. Unul dintre locurile de joacă nou propus este pe o suprafață de 281 mp, terenul fiind azi utilizat cu mașini parcate neregulamentar și garaje.
- 1 pod pentru circulația pietonală și velo peste Pârâul Calvaria cu lungimi de 23. Acest pod va face legătura între zona verde amenajată pe malul staâng și baza sportive în lucru La Terenuri.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- Zone pentru conectarea aleii Tazlău și zone verzi nou propuse amenajate și zone reintegrate însumând o suprfață de 3867 mp, amplasată pe malul stâng al pârâului Calvaria și constituind o continuarea firească a bazei La Terenuri
- Se vor reamenaja două intersecții, str. Tazlău cu Bucegi și str. Parâng cu Bucegi. În total prin proiect se propun spre reamenajate o lungime de 750 m de stradă și crearea a 150 m de stradă noua. Prin reamenajarea străzilor și desființarea garajelor se vor obține un număr de 46 de locuri de parcare noi.

Situaţia proprietăţilor care au generat PUZ-ul se prezintă astfel:

	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA TERENURILOR (PARCELELE CARE AU GENERAT PUZ-UL)	**EXISTENT**		**PROPUS**	
nr. crt.	TIPUL PROPRIETATII	MP	%	MP	%
1	Proprietate privata	8321,00	100,00%	4454,19	53,53%
2	Domeniul public	0,00	0,00%	3866,81	46,47%
	Total	**8321,00**	**100,00%**	**8321,00**	**100,00%**

Pe suprafața parcelelor care au generat PUZ-ul în vederea realizării obiectivelor, o suprafață de 3866,81 mp trece în domeniul public, adică 46,47% din suprafața terenului. Din aceasta suprafață, 3012,21 mp sunt propuși ca și spații verzi cu acces public nelimitat, adică 78% din întreaga suprafață a spțiilor ce trec în domeniul public.

Pentru realizare legăturii auto dintre Aleea Tazlău și Aleea Parâng o suprafață de 662,3 mp (adica 17 % din suprafața cedată domeniului public) va fi pentru circulația auto.

Dezmembrarea pentru cedarea suprafeței în domeniul public se va face dupa recepția lucrărilor finale de construcție, însă amenajările exterioare se vor realiza concomitent cu construirea imobilelor.

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

I. În vederea identificării terenurilor din zona reglementată, respectiv cea de impact, s-au efectuat următoarele demersuri:

1. Identificarea proprietarilor terenurilor prin consultarea registrelor cf și procurarea în copie a cărților funciare, respectiv a titlului de proprietate neînscris în cf:

- **Zona S_P**: cf nr.20512 Cluj; cf nr.20513 Cluj, cf nr.20514 Cluj, cf nr.6439 Cluj, cf nr.324978 Cluj, cf nr.299354 Cluj, cf nr.299355 Cluj
- **Zona UM4:** cf nr. 285017, nr.285018, nr.285019, nr. 285020, nr. 285021, nr.277481, nr.291358, nr.291662, TP nr. 22470/23.08.2011
- **Zona S_Is:** cf nr.284007 Cluj-Napoca, nr.19741 Cluj-Napoca, nr. 333902 Cluj-Napoca; nr. 19229 Cluj-Napoca, nr. 19228 Cluj-Napoca, cf nr. 19225 Cluj-Napoca;

2. S-au solicitat informații prin depunerea unor cereri către Primăria Cluj-Napoca și Consiliul Județean Cluj, soluționate prin comunicarea următoarelor:

- adresa de răspuns nr.310392/304/01.07.2019 a Consiliului Local Cluj–Napoca – anexa nr. 1
- adresa de răspuns nr.310381/304/01.07.2019 a Consiliului Local Cluj–Napoca – anexa nr. 2
- adresa de răspuns nr. 16564/28.05.2019 a Consiliului Județean Cluj – anexa nr. 11

II. În **UTR-ul S_P** amplasat la sud de zona reglementată, proprietarii tăbulari ai terenurilor, conform cf din Anexa nr.10, fără a se învecina cu terenurile din zona reglementă prin PUZ, figurează ca fiind:

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	Statul Român	37914	21759/1/2	9202
2	Statul Român	37914	21759/2/2	2980
3	Statul Român	37914	21758/2	14068
4	Statul Român	37914	21757/2	3800
5	Statul Român/ Fondul de Studiu Romano-Catolic din Transilvania	4562	22778/1	564708
6	Pop Goga Constantin si sotia nascuta Selicean Maria	20514	21759/1/1	2300
7	sotia lui Borza Petru nascuta Bucur Maria	6439	21759/2/1	473
8	Alb Ioan al lui Gavril	20513	21758/1	180
9	Alb Ioan al lui Gavril	20513	21758/3/1	478
10	Simon Maria, Curticiu Liana-Maria, Albu Gabriela	299354	299354/ 21758/3/2	1112
11	Simon Maria, Curticiu Liana-Maria, Albu Gabriela	299355	299355/21758/3/3 alipit la 21758/4	650
12	soția lui Miron Aurel născută Pipas Ana	20512	21757/1	1289
13	Statul Român	332464	21868	2655

Terenul din zona reglementată se învecinează cu terenurile proprietatea Statului Român.

III. Zona reglementata – UTR UM 4

In **UTR-ul UM4** - zona reglementată prin PUZ, proprietarii tabulari ai terenurilor, conform cf din Anexa nr. 9, figurează ca fiind:

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	Geromed Delta SA	285017	285017	1200
2	Geromed Delta SA	285018	285018	1286
3	Geromed Delta SA	285019	285019	2646
4	Geromed Delta SA	277481	277481	732
5	Geromed Delta SA	285020	285020	499
6	Geromed Delta SA	285021	285021	499
7	Geromed Delta SA	291358	291358	515
8	Geromed Delta SA	291662	291662	944
9	Chiorean Iuon, Emil, Vasile, Gavril	TP 22470/ 23.08.2011	2176/8, tarla 142	850

a. Precizari privind **terenurile proprietatea GEROMED SA**

Acestea au fost dobândite de la proprietari persoane fizice, care au beneficiat de prevederile legilor de reparație în materie de proprietate (L18/1991, L247/2005, L10/2001), fiindu-le atribuit în proprietate terenuri pe alte amplasamente decât cele inițial solicitate.

Modificarea amplasamentului s-a facut la inițiativa Primăriei Cluj-Napoca, deoarece terenurile revendicate pe

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

vechiile amplasamente au fost afectate de lucrările de construire a obiectivului de interes public, Parking Negoiu.

În Anexa nr. 7 sunt **procesele–verbale încheiate la data de 18.04.2011** între Primăria municipiului Cluj-Napoca și fiecare proprietar de la care Geromed SA a dobândit, procese-verbale în care este stipulată, în sarcina autorității, obligația de a face ”demersurile necesare ca **amplasamentul restituit să devină zonă construibilă**, iar **accesul la parcelă să fie realizat prin desființarea garajelor**” de pe limita vestică.

b. Precizări privind terenul de 850 mp pentru care s-a emis titlul de proprietate nr.22470/23.08.2011

Terenul în suprafața de 850 mp, înscris în titlul de proprietate nr.22470/23.08.2011, emis de Comisia județeana pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, în favoarea lui Chiorean Iuon, Chiorean Emil, Chiorean Vasile, Chiorean Gavril, după defunctul Chiorean Ioan, tarla 142, parcela 2176/8, situat în intravilan, categoria de folosință arabil, cu vecinătăți indicate în act: la nord Astilean I., la est, sud, vest, proprietari particulari, **nu este cadastrat,** iar titularii titlului de proprietate sunt decedati toți, fără succesiuni dezbătute.

Prin documentatie nu se propun modificari cu privire la suprafață și configuratia sa.

c. Precizări cu privire la calea de acces

Din **adresa nr.188482/304** (Anexa nr. 6), emisă de către Municipiul Cluj-Napoca, rezultă că în partea de sud a zonei reglementate, ”la punerile în posesie realizate în zona a fost creat un drum pentru a se asigura accesul la parcelele restituite prin titluri de proprietate”.

Drumul menționat este cuprins în domeniu public al UAT Cluj-Napoca, fiind creat de către UAT Cluj-Napoca. Aceast drum se localizeză între parcelele în proprietatea privată Geromed SA și terenul cu TP nr. 22470 din 23.08.2011. Prin propunerea din Planul Urbanistic Zonal, acest drum se păstrează ca și alee pietonală ce leagă Aleea Parâng și baza sportivă La Terenuri, prin realizarea unui pod pietonal peste Pârâul Calvaria.

IV. Conform planurilor topografice, în **UTR S_Is** (Anexa nr. 8) s-au identificat următoarele imobile terenuri:

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	Statul Român	37914	21769/2	160
2	Statul Român	37914	21769/4	1725
3	Statul Român	37914	21770/2	310
4	Statul Român	37914	21770/4	1956
5	Statul Român	4562	21771/2	320
6	Statul Român	20514	21771/4	2030
7	Statul Român	6439	21772/2	380
8	Statul Român	20513	21772/4	1930
9	Statul Român	20513	21773/2	4870
10	soția lui Borza Simion născută Albu Todorica, Albu Veronica, Albu Susana	284007	21768/3/1	1201
11	soția lui Pop Vasile născuta Alb Ana	19741	21769/1	130
12	soția lui Pop Vasile născuta Alb Ana	19741	21769/3	1330
13	Nistor Vasile; Nistor Gavril; Nistor Pavel; Nistor Maria; Nistor Grigore minor; Nistor Alexandru minor, Nistor Ioan ; Nistor Gavril	17771	21770/1	80
14	Nistor Vasile, Nistor Gavril, Nistor Pavel, Nistor Maria, Nistor Grigore minor, Nistor Alexandru minor, Nistor Ioan, Nistor Gavril	17771	21770/3	1150
15	Panea Gheorghe și soția născută Moldovan	19229	21771/1	73

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

	Ileana			
16	Panea Gheorghe și soția născută Moldovan Ileana	19229	21771/3	620
17	Goga Timoteusz	19228	21772/1	70
18	Goga Timoteusz	19228	21772/3	310
19	Moldovan Vasile al lui Teodor	19225	21773/1	150
20	Moldovan Vasile al lui Teodor	19225	21773/3	30

Terenul din zona reglementată se invecinează cu terenurile proprietatea Statului Român.

V. Precizari privind proprietatea asupra terenurilor din zonele de impact UTR S_P si UTR S_Is

1) Terenurile cu categorie de folosință arabil din aceste zone au fost **proprietatea unor persoane fizice**, cu înscrieri în cărți funciare de Cluj de regulă din 11.01.1939, în baza încheierii nr.270 cf;
2) Analizând înregistrările de cf cu privire la toate aceste terenuri, se observă că intre momentul deschiderii cărtilor funciare–anul 1939 și anul 1976, nu au avut loc operațiuni de carte funciară, privind înstrăinări prin acte între vii sau pentru cauza de moarte etc;
3) Conform încheierii nr. 6130 cf din 31.08.1976, toate terenurile au fost dezmembrate, iar parcelele rezultate, în parte, au fost reînscrise în aceleași cf, sub alte numere seriale, iar, în parte, au fost transcrise în cf nr.37914 Cluj, în proprietatea Statului Român;
4) Dezmembrarea din 31.08.1976 s-a efectuat în temeiul Ordinului nr.5596/25.12.1972 (Anexa nr. 4) emis de către Ministerul Educatiei și Învățământului, **"în temeiul decretului nr.409/1955 privind reglementarea transmiterii bunurilor proprietatea statului"; în concluzie în 1972, terenurile erau în proprietatea Statului Român, deși în cf nu s-a operat transferul dreptului de proprietate;**
5) **Conform adresei nr.5043/3177/III/1994** (Anexa nr. 3) **a Consiliului Județean Cluj, în zona și-a desfășurat activitatea Ferma didactică experimentală Mănăștur, începând cu anul 1962,** comasarea terenurilor făcându-se conform Decretului nr.151/1950 privind comasarea și circulația bunurilor agricole;
6) Anterior, în intervalul 1949–1962, municipiul Cluj (în trecut Raionul Cluj, parte a Regiunii Cluj) a fost unitate administrativă cooperativizată;
7) Conform adreselor nr. 310392/304/01.07.2019 (Anexa nr.1), respectiv nr. 310381/304/01.07.2019 (Adresa nr.2) emise de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, serviciul Revendicări, fond funciar și registru Agricol, toate terenurile sunt cuprinse în zona sistematizată a cartierului Mănăștur, ocupate de blocuri de locuit, străzi, alei;
8) Au operat prevederile art.26 din Decretul–Lege nr.115/1938, care prevedea "Drepturile reale se vor dobândi fără înscriere în cartea funciară din cauza de moarte, accesiune, vânzare silită, şi expropriere; titularul nu va putea însă dispune de ele prin carte funciară, decât după ce s-a făcut înscrierea."

Concluzia care se desprinde este că terenurile au fost inițial colectivizate, adică au trecut în proprietatea Statului Român, fara a se face operațiunile de inscriere în cf a dreptului de proprietate al Statului Român, în prezent acestea fiind, cu două exceptii (cf 299354, cf 299355 și TP Chiorean) în proprietatea UAT Cluj-Napoca, domeniul public, fiind de uz si de interes public.

Anexe menționate la capitolul 3.9:

1. Adresa nr.310392/304/01.07.2019 emisă de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca – Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol;
2. Adresa nr.310381/304/01.07.2019 emisă de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca – Serviciul Revendicări, fond funciar si registru agricol;

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

3. Adresa nr.5043/3177/III/12.12.1994 emisă de către Consiliul Judetean – Direcția de Urbanism, Amenajarea teritoriului și lucrări publice;
4. Ordin nr.5596/25.12.1972 emis de Ministerul Educației și Învățământului;
5. Copie titlul de proprietate nr.22470/23.08.2011 – Chiorean Iuon, Chiorean Emil, Chiorean Vasile, Chiorean Gavril;
6. Adresa nr.188482/304, emisă de către Municipiul Cluj-Napoca – creare drum public zona de Sud UM4
7. Procese verbale pentru schimb de terenuri proprietari privați - Primăria Cluj Napoca
8. **Copii cărți funciare zona S_Is** : cf nr.284007 Cluj-Napoca; cf nr.19741 Cluj-Napoca; cf nr. 333902 Cluj-Napoca; cf nr. Cf nr.19229 Cluj-Napoca; cf nr. 19228 Cluj-Napoca, cf nr. 19225 Cluj-Napoca;
9. **Copii cărți funciare zona UM4**: cf nr. 285017 Cluj Napoca, cf nr. 285018 Cluj Napoca, cf nr. 285019 Cluj Napoca, cf nr. 277481 Cluj Napoca, cf nr.285020 Cluj Napoca, cf nr. 285021 Cluj Napoca, cf nr. 291358 Cluj Napoca, cf nr. 291662 Cluj Napoca,
10. **Copii cărți funciare zona S_P:** cf nr.20512 Cluj; cf nr.20513 Cluj, cf nr.20514 Cluj, cf nr.6439 Cluj, cf nr.324978 Cluj, cf nr.299354 Cluj, cf nr.299355 Cluj
11. Adresă nr. 16564/28.05.2019 emisă de către Consiliul Județean Cluj;
12. Plan topografic cu situația actuală suprapusă pe planul cu numere topografice

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Planul urbanistic pe lângă reglementarea UTR-ului UM4, conform avizului de oportunitate, aduce o seamă de propuneri privind regerarea urbană a părții sudice a cartierului Mănăștur în ansamblul ei. Rezultatul implementării acestui PUZ va fi crearea unui pol la nivelul cartierului, susținut de spații publice cu o puternică componentă de loisir urban și de diversitatea funcțională.

Acest pol - centru de cartier va ocupa o zonă sub-utilizată a cartierului și va fi deosebit prin faptul că nu se va dezvolta de-a lungul unei artere de circulație auto majore, ci va mobila o zonă interioară și va fi accesibil preponderent pietonal. Intervențiile în zona de influență a PUZ-ului vizează întărirea componentei pietonale și velo a circulației, prin crearea unor zone dedicate și eliminarea unor puncte conflictuale d.p.d.v. al circulației.

Intervențiile propuse traduse în cifre sunt următoarele:

- 3866,81 mp amenajați ca spații verzi și circulații și donate către domeniul public, respectiv 46,5% din parcela care a generat PUZ
- 922 m piste de bicilete amenajate
- 1 pod peste pârâul Calvaria
- 1 locuri de joacă
- 3012,3 mp spații verzi reamenajate
- 150 m străzi noi
- 750 m străzi existente reamenajate
- 2 intersecții restructurate
- crearea a 46 de locuri noi de parcare, publice, prin restructurarea unor fronturi de garaje și profile de străzi.

Toate propunerile din cadrul PUZ se încadrează și susțin politicile urbane ale autorității publice locale privind creșterea calității vieții prin ameliorarea cadrului construit și descurajarea traficului auto.

Punctual, pe parcursul elaborării proiectului au avut loc întâlniri cu echipa care elaborează PUZ Baza Sportivă La Terenuri, aflată în imediata vecinătate, pentru a corela soluțiile și accesibilitatea la niveul catrierului.

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

1. desființarea garajelor de pe aleile Parâng și Tazlău
2. realizarea sprijinirilor și săpăturilor
3. realizarea nivelurilor de subsol
4. realizarea săpăturilor și sistematizărilor aferente renaturalizării albiei, în paralel cu lucrările similare de pe malul drept de la baza sportivă La Terenuri
5. realizării structurii culeelor pentru pod
6. realizarea structurii pentru ansamblul propus
7. realizare structurii pentru podul propus
8. realizarea elementelor de zidărie și de infrastructură tehnico-edilitară (stații, posturi trafo, canalizări colectoare, etc.)
9. reamenajarea străzilor existente
10. sistematizarea intersecțiilor
11. realizarea prelungirii aleei Tazlău
12. reamenajarea spațiilor verzi din afara zonei 1 de intervenție
13. finisarea construcțiilor
14. finisarea podului
15. realizarea amenajarilor de spații verzi din zona umedă și zona 1 de intervenție
16. realizarea transferului de proprietate a aspațiilor libere către domeniul public al UAT.Costurile aferente etapelor 2 – 15 vor fi suportate de către inițiatorul planului urbanistic. Desființarea garajelor, conform contractelor de închiriere, cade în sarcina proprietarilor, în sarcina autorității publice locale rămânând notificarea proprietarilor garajelor și supravegherea demersurilor privind demolarea.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Detalierea privind categoriile de investiții și valorile estimative:

Obiectiv	Cant	UM	Pret unitar - LEI (fara TVA)	Pret unitar - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (fara TVA)	Pret total - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (cu TVA)	Pret total - EURO (cu TVA)	% din total buget
Piste de biciclete	922	ml	353,25 lei	75,00 €	325.696,50 lei	69.150,00 €	387.578,84 lei	82.288,50 €	0,61%
Pod - peste Paraul Calvaria	23	ml	9.420,00 lei	2.000,00 €	216.660,00 lei	46.000,00 €	257.825,40 lei	54.740,00 €	0,41%
Amenajare spatiu verde ce urmeaza sa devina public in zona reglmentata	3012,21	mp	447,45 lei	95,00 €	1.347.813,36 lei	286.159,95 €	1.603.897,90 lei	340.530,34 €	2,53%
Naturalizarea albiei Calvaria in zona reglementata (cu oglinzi de apa) -zona 1	1427	mp	824,25 lei	175,00 €	1.176.204,75 lei	249.725,00 €	1.399.683,65 lei	297.172,75 €	2,21%
Sistematizare drum - brat Estic Aleea Parang	470	ml	1.914,46 lei	406,47 €	899.794,42 lei	191.039,16 €	1.070.755,37 lei	227.336,60 €	1,69%
Prelungire Aleea Tazlau și sistematizare 3 intersecții	150	ml	8.713,50 lei	1.850,00 €	1.307.025,00 lei	277.500,00 €	1.555.359,75 lei	330.225,00 €	2,45%
Locuri de joaca reamenajate	281	mp	730,05 lei	155,00 €	205.144,05 lei	43.555,00 €	244.121,42 lei	51.830,45 €	0,38%
Ansamblu cu functiuni mixte 3S+P+10E+Eth	17125,00	mp	2.794,77 lei	593,37 €	47.860.464,78 lei	10.161.457,49 €	56.953.953,09 lei	12.092.134,41 €	89,73%

TOTAL INVESTIȚII	**53.338.802,87 lei**	**11.324.586,60 €**	**63.473.175,42 lei**	**13.476.258,05 €**	**100,00%**
TOTAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	**5.478.338,09 lei**	**1.163.129,11 €**	**6.519.222,33 lei**	**1.384.123,64 €**	**10,27%**

Costul realizării investițiilor aferente obiectivelor de interes public este de 1,3 M euro fără TVA, aproximativ 10% din valoarea totală a investițiilor.

Intocmit,

arh. Vlad Negru

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

M4* – Subzonă mixtă de tip subcentral, dezvoltată pe principiul urbanismului deschis, cu rol de pol funcțiunal de importanță locală.

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se găsește la limita sud-vestică a cartierului Mănăștur, într-o zonă de tip"no man's land" prinsă între două zone ale cartierului, fiecare cu caracterul și cu dotările ei și între care legătura se face doar prin intermediul str. Bucegi. Cele două zone sunt Mehedinți și Parâng, fiind recunoscute ca atare în mentalul colectiv, denumirile având legatură cu străzile care le străbat desenând o buclă interioară. Între aceste două supercvartale a rămas un areal neconstruit și care este decupat în două de către pârâul Calvaria, pe malul drept aflându-se zona "la terenuri" și pe malul stâng mai multe terenuri libere, marea majoritate fiind incluse în zona în studiu. Reglemetările pentru malul drept care fac obiectul acestui regulament pleacă de la concepția că acest "no man's land" trebuie să constituie un element de conectare între zona Mehedinți și Parâng, o zonă de interes și de atracție prin mixaj funcțional și spații publice verzi și loisir de calitate.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, comerţ, alimentaţie publică, birouri, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

Spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat; alei pietonale, velo, și alei care să permită accesul auto exclusiv pentru întreține, mentenanță și vehicule pentru intervenții de urgență; mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Elemente aferente infrastructurii necesară întreținerii și utilizării spațiilor verzi cu acces public (edicule pt. depozitare de echipamente de gradină, pompe, grupuri sanitare publice, puncte de vânzare alimente/înghețată etc.) amplasate în clădiri subterane sau supraterane cu regim de înălțime parter, cu aria desfăsurată mai mică de 50 mp.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerţ en gros;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natură;

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă.
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 40 m.
c) adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul la stradă.
d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 4000 mp.
e) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente anterior aprobării prezentului regulament, ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate la punctele (a), (b), (c), (d), (e), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul la strada Parâng are o geometrie neregulată, rezultată în urma retrocedărilor și a diverselor operațiuni cadastrale în perioada anilor ’90. Acest alimiament se va corecta prin PUZ-ul din care face parte acest regulament, prin cedarea unei suprafețe de 192 mp către domeniul public al UAT Cluj Napoca. Față de aliniamentul nou creat construcțiile se vor amplasa astfel; subsolurile și/sau demisolurile se vor amplasa pe aliniament, etajele superioare începând cu parterul se vor retage la minim 3 m.

Față de calea de acces, parte din domeniul public, (conform adresei de răspuns la 188482/304/2018), construcțiile se vor amplasa astfel; subsolurile și/sau demisolurile se vor amplasa pe aliniament, etajele superioare începând cu parterul se vor retage la minim 3 m.

Spre pârâul Calvaria, se v ava crea un nou aliniament prin cedarea unei suprafețe ample de teren către Domeniul Public. Construcțiile se vor retrage 6 metri de la aliniamentul astfel creat.

Prin PUZ-ul din care face parte prezentul regulament, pe limita nordică de proprietate se va crea un nou aliniament, prin realizarea unei străzi de legătură între str. Tazlău și str. Parâng. Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul astfel creat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădiriile se vor amplasa exclusiv în regim deschis, izolat.

Amplasarea față de limitele laterale se va face conform planșei de reglementări urbanistice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înalțimea clădirii mai înalte, masurată la atic în punctul cel mai înalt, cu următoarele excepții:

- În situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, sau clădirea are integral altă funcțiune decât cea de locuit, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Nivelurile construcțiilor cu funcțiune mixtă, cu alte funcțiuni decât cea de locuire, se pot amplasa la o distanță de minim 15 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

Acesele carosabile vor avea 6 metri lățime.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ŞI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcţiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective), situate la distanţe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.

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

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 14 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 3S+P+10+Eth, 2S+D+P+10+Eth, S+2D+P+10+ Eth, 2D+P+10+Eth (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic).

Înalțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 36 metri.

Înalțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 40 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului pietonal al locatarilor în imobil.

În sensul prezentului regulament, un etajul tehnic va gazdui exclusiv elemente ce țin de funcționarea instalațiilor din clădire, cum ar fi centrale termice de bloc, chillere, rezerve de apă pentru hidranți, grupuri electrogene, spații tehnice diverse, puncte de comandă și control instalații, elemente ce țin de infrastructura de telecomunicații, etc. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, policarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservesc.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugraveală diferite pe același plan al fațadei fără elemete de rost între ele este interzisă.

Parterul și/sau demisolurile vor avea o tratare unitară. Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite. Se interzice placarea sau zugravirea unor sectoare de fațadă a parterului/demisolurilor pentru a marca un anumit spațiu comercial sau de servicii. Utilizarea placărilor cu plăci metalice (tip bond, caste din aluminiu, etc.) este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe parter sau demisoluri.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

-Bănci și/sau elemente de șezut.
-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbatorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală, care va avea ca temă centrală pârâul Calvaria, conectarea cu zona str. Mehedinți și cu Pădurea Făget. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat deorativ și utilitar, CCTV, puncta de record la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 30% din suprafața totală a parcelelor și de minim 60% din suprafața liberă de construcții și tratată peisager.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuri / delimitări ale proprietăților cu plantații de gard viu cu înălțimea maximă de 1 metru.

Orice alte împrejmuiri, din orice alte materiale sunt interzise.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 50%.**

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Supafețele de teren ce vor fi cedate cu titlu gratuit către Domeniul Public se vor lua în calculul ariei de referință a POT-ului astfel: suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2.**

Supafețele de teren ce vor fi cedate cu titlu gratuit către Domeniul Public se vor lua în calculul ariei de referință a CUT-ului astfel: suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.