



**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001  
ACTUALIZATĂ**

**În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte  
și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane,  
realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire  
și parcelare terenuri  
FAZA – PUZ**

**Adresa:** Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

**Proiect nr.** 19/2017

**Beneficiar:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL

**Amplasament:** Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua,  
f.n., jud. Cluj

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

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

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

arh. Victor Mihăilescu

**Proiectant de urbanism:** arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## A. FIȘA PROIECTULUI

**Proiect nr. 17/2017**

**Denumire lucrare:** Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată  
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări  
exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de  
alipire și parcelare terenuri

**Amplasament:** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

**Beneficiari:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL  
SC INOVA PRIME BLUE SRL

**Data:** 05 /2020

**Nr. Proiect:** 19 / 2017

**Faza proiect:** Plan Urbanistic Zonal



### Colectiv de proiectare:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Sef proiect: arh. Victor Mihăilescu .....

Proiectant urbanism: arh. Nicolae Ioan Ștefănuți .....



Desenat: Claudiu Popa .....



**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001  
ACTUALIZATĂ**

**În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,  
amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese,  
operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri**

**FAZA – PUZ**

Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

Proiect nr. 19 /2017

**BORDEROU**

Piese scrise:

- Cerere
- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Lista de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz oportunitate
- Adresa referitoare la valabilitatea avizului de oportunitate
- Extrase C.F. actuale
- Certificat de înregistrare fiscala titular (copie)
- Avize și acorduri solicitate prin CU
- Documentație topografică însoțită de procesul-verbal de recepție pentru scopul solicitat (P.U.Z.)
- Studiu geotehnic
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament local de urbanism

Piese desenate:

U/ P.U.Z./01 Plan de încadrare in teritoriu	scara	5000
U/ P.U.Z./02 Situatia existenta	scara	500
U/ P.U.Z./03 Reglementari urbanistice zonificare	scara	500
U/ P.U.Z./04 Reglementari urbanistice propunere de mobilare	scara	500
U/ P.U.Z./05 Reglementari echipare edilitara	scara	500
U/ P.U.Z./06 Proprietatea asupra terenurilor	scara	500
U/ P.U.Z./07 Parcelare	scara	500

Data:  
Mai 2020

Întocmit:  
arh. Victor Mihăilescu





**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## **VOLUMUL 1**

**Denumire lucrare:** Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată

În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

**Amplasament:** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

**Beneficiari:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### CUPRINS

#### INTRODUCERE

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

#### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

#### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

#### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### E. ANEXE



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. *Denumirea obiectivului:* Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată  
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri
- b. *Amplasamentul:* Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Bună Ziua, f.n.
- c. *Proiectant general:* S.C. archdesign S.R.L.,  
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca
- d. *Beneficiari:* VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL
- e. *Data elaborării PUZ :* Mai 2020
- f. *Teren care a generat PUZ:* CF nr 333254, nr cad 333254 cu suprafața de 9328 mp  
CF nr 333255, nr cad 333255 cu suprafața de 491 mp  
CF nr 333160, nr cad 333160 cu suprafața de 1173 mp  
CF nr 333161, nr cad 333161 cu suprafața de 1454 mp  
CF nr 333204, nr cad 333204 cu suprafața de 309 mp  
CF nr 333205, nr cad 333205 cu suprafața de 1826 mp  
CF nr 276613, nr cad 276613 cu suprafața de 1336 mp
- g. *Suprafața reglementată:* 15971 mp
- h. *Suprafața studiată:* 21044 mp

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 pentru obținerea Avizului PUZ în scopul amenajării unui ansamblu de clădiri, după cum urmează: la frontul străzii un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la parter, spații tehnice și parcare la nivelul celor trei subsoluri și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente. Investiția constă și din parcelarea terenului, amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, constituirea dealei carosabile și pietonale, alte dotări de incintă și împrejmuirea terenului.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică:

- partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstrucție ecologica
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea



terenului identificat prin extrasele CF (anexate).

În acest scop a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 prin care, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de este și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

Parcelatele care au generat PUZ:

La obtinerea Certificatului de urbanism si a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (masurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioara obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei reglementate după cum urmează:

- existent – partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
  - partial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
  - partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- propus – **M3v** – zona mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv zona
  - **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat
  - reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz
  - definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.



- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v

propusa

- stabilirea profilelor transversale pentru strazile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a investiției propuse.

Astfel, se propune amplasarea la frontul străzii a un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la parter, spații tehnice și parcare la nivelul celor trei subsoluri și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente.

Imobilul mixt va avea accese pietonale separate pentru spațiul comercial și locuințe. Parcajele se vor organiza în subsoluri. Perimetral construcțiilor va exista un trotuar de protecție în limita posibilităților având în vedere diferența de nivel datorată pantelor terenului.

Se propune reorganizarea accesului carosabil la nivelul parcelei.

Atât circulația autovehiculelor cât și staționarea acestora se va desfășura în interiorul incintei prin aleile propuse.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

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

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;



- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

*b. Solicitări ale temei program.*

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea acceselor și rampelor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

*c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.*

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VP** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabilă ale municipiului pentru zona studiată, valorificarea patrimoniului natural, a spațiilor verzi și a ariilor protejate ocupă un loc important.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

*a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*

- RLU și PUG al municipiului Cluj-Napoca.
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020
- Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017,
- Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019
- Documentația cadastrală





*b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:*

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

*c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:*

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

*d. Baza topografică*

Suportul topografic este întocmit de SC Gpsexpert SRL (Silviu-Ciprian Lujerdean) și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

*e. Metodologia utilizată*

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:  
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

*f. Tema de proiectare*

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

*g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

În prezent nu există proiecte majore pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

*a. Date privind evoluția zonei*

În acest moment zona studiată se încadrează conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca: - parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

Strada Bună Ziua reprezintă o legătură importantă la nivelul municipiului.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare prin cererea crescută de locuințe comparativ cu oferta existentă, strada Bună Ziua a devenit un amplasament vizat de proiecte imobiliare de anvergură.



Diversitatea funcțiilor prezente în zonă oferă o perspectivă amplă de dezvoltare din punct de vedere economic, social și a calității vieții.

*b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

În ultimii ani, atât la nivelul municipiului Cluj-Napoca cât și la nivelul zonei studiate, se poate evidenția o presiune tot mai accentuată asupra pieței imobiliare de cererea crescută comparativ cu oferta. Astfel, în zona străzii Bună Ziua se poate constata o focalizare a unor mari investiții cu puternic impact asupra dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic, economic, social și al calității vieții.

*c. Potențial de dezvoltare*

În prezent, în zona studiată pot fi evidențiate anumite suprafețe de teren aflate încă sub potențialul lor de dezvoltare.

Acesta este situația și în cazul terenurilor care au generat PUZ deși potențialul de dezvoltare al zonei este ridicat, aceasta beneficiind atât de infrastructură de transport cât și de echipare edilitară completă.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

*a. Poziția zonei fata de intravilanul localității*

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se afla în zona sudică a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, pe strada Buna Ziua.

Zona reglementată prin P.U.Z. prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord – strada Bună Ziua
- La sud – afluentul pârâului Becaș
- La vest – strada Camil Petrescu
- La est – proprietăți private

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

Recent, strada Bună Ziua a făcut obiectul unor lucrări de modernizare și supralărgire, respectiv lucrări privitoare la rețelele edilitare existente (canalizare, apă, gaz, electricitate, telefonie, iluminat public) și branșamentele aferente acestora.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geotehnic Consult SRL (ing. Lucian Barna) pe amplasament au fost executate 2 foraje cu adâncimea de 15,00 m și tre foraje cu adâncimea de 10,00 m, din care au fost recoltate eșantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezintă o ușoară înclinare pe direcția est-vest (aproximativ 4 %).

A fost interceptată apa subterană în forajele executate, aceasta prezentând agresivitate chimică slab carbonică asupra betoanelor

În conformitate cu normativul P11/1-13, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani,  $a_g = 0,10$  g și perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

Se vor respecta toate prescripțiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza PUZ. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute în vedere documentațiile corespunzătoare etapelor respective.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

*a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz*

Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete de câte 1,15 m și două trotuare, de câte 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

*b. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.*

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

*a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

*b. Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunea dominantă a amplasamentului reglementat este zona de ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente însă la nivel de zonă se poate constata că există și o altă funcțiune determinantă, caracterul fiind dat de construcțiile cu funcțiunii de servicii.

*c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

În prezent, conform extrase CF anexate, suprafața totală de reglementat este de este



de 15971 mp.

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)

Suprafata construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din: demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de sedință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

#### *d. Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcătuit din imobile realizate în ultimele decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.

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

Prin PUG al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Bună Ziua, au fost instituite zone cu funcțiuni economice și zone cu caracter mixt. Astfel, în ultimii ani, zona a beneficiat de o dezvoltare importantă în sfera activităților de servicii și comerț.

#### *f. Asigurarea cu spații verzi*

În proximitatea sitului studiat există spații verzi publice de-a lungul strazii Bună Ziua. Spațiul verde din interiorul parcelelor construite învecinate este constituit din spații verzi amenajate.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile in vigoare.



*g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*  
Arealul studiat nu prezintă riscuri naturale sau semne de instabilitate.

*h. Principalele disfuncționalități*

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

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

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

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

*b. Principalele disfuncționalități*

În conformitate cu avizele obținute pentru faza PUZ, în zonă nu există rețele care influențează major amplasarea pe teren a viitoarelor construcții.

În partea de sud a amplasamentului, terenul este traversat de o conductă de gaz DN 400 SRM Cluj – SRM Cluj II care se propune a fi deviata.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

*Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.*

*Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:*

*a. Relația cadrul natural – cadrul construit*

Conform CF anexate:

Suprafata construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din: demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de sedință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)



Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.

- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

Toate construcțiile existente se vor desființa în urma obținerii autorizației de desființare întocmită conform legii pe baza unei documentații specifice.

*b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

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

În prezent nu există situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

*d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

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

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

*e. Evidențierea potențialului balnear și turistic*

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

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

*Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.*

*Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

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

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

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



Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

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

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

Etape relevante a PUZ:

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

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

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

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

*Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.*

Parcelele care au generat PUZ:

La obtinerea Certificatului de urbanism și a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (masurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioară obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul



studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 și a avizului de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de est și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

*Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.*

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei incluse în **UTR Ei**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a două zone urbanistice:

- **M3v** – zona mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă principalelor artere de trafic
- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația PUZ sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v

propusa





- stabilirea profilelor transversale pentru strazile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Prin prezenta documentație, în faza PUZ, nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

*Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.*

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui procent minim de 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o cât mai bună însorire a întregului ansamblu.

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

*În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamente se vor prezenta:*

*a. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)*

*b. Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.)*

*c. Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.)*

*d. Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)*

*e. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)*

În prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete de câte 1,15 m și două trotuare, de câte 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

În vederea modernizării circulației din zona și a fluidizării traficului se propune realizarea unei legături între străzile existente Pompiliu Teodor și Camil Petrescu prin realizarea unui drum cu sens unic conform profilului stradal IV.2 din PUG Cluj-Napoca, cu lățimea de 9,00 m cu supralărgire la 12 m în zona accesului pe parcela unde se propune realizarea imobilului mixt. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafețe de teren din terenurile care fac obiectul prezentei documentații.

Împrejurul construcțiilor se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

Pentru fiecare parcela, la frontul străzii, se va amenaja un loc pentru pubele în vederea colectării resturilor menajere.

În total, pe amplasament se vor amenaja în subsoluri un număr de 250 locuri de parcare, respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vânzare spațiu comercial).

În zona care face obiectul PUZ nu este cazul să fie studiată organizarea de circulații feroviare, navale sau aeriene.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

*Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.*

*Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:*

- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)*

- *Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)*

*În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.*

*Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:*

*• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

*• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja*



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

*construit, indiciii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).*

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ei**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a două zone urbanistice:

– **M3v** – zona mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația PUZ sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusă

- stabilirea profilelor transversale pentru strazile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiului Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiu foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare\* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentații autorizată de desființare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în „Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor” indicativ NP 55-88 și „Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat” indicativ GE 022-1997.

Aceste lucrări vizează desființarea construcțiilor și instalațiilor existente. Desființarea instalațiilor se va realiza până la limita de proprietate pentru ca viitoarea construcție să poată fi legată la rețele (apă-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundațiile. Structura se va demola în ordine inversă construirii acesteia. Demolarea părților componente ale clădirilor sau a unui element de construcție să nu atragă prăbușirea neprevăzută a altei părți sau a altui element din clădirea supusă lucrărilor de demolare sau a construcțiilor existente învecinate.

Prin prezenta documentație se propune demolarea completă a tuturor construcțiilor, subterane sau supraterane, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:

- demolarea suprastructurii și a elevației construcțiilor;
- îndepărtarea în totalitate a fundațiilor construcțiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a rampelor și a platformelor betonate;
- conformarea și asigurarea împotriva accidentelor a golurilor rezultate în urma îndepărtării fundațiilor și pregătirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-o documentație tehnică ulterioară prezentei;
- degajarea amplasamentului de moloz, spărturi și îndepărtarea în totalitate de pe șantier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate în baza contractului aferent;
- tehnologia de demolare nefiind limitativă, va putea fi adaptată de către constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislației în vigoare;
- proiectantul avansează propunerea ca demolarea construcțiilor să se facă manual în cazul deșeurilor pentru care legislația permite acest lucru; iar pentru celelalte deșeuri se va aplica metoda adecvată de gospodărire a deșeurilor (conform legii în vigoare);
- în cazul demolării construcțiilor subterane se vor lua măsuri de protecție astfel încât identificarea acestora să se facă în condiții de maximă protecție a personalului și a utilajelor iar



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

desființarea acestora să respecte normele de protecție și securitate a muncii.

Măsurile ce trebuie luate și instrucțiunile de lucru în vederea executării lucrărilor de demolare:

- zona de lucru va fi delimitată iar pentru accesul pe șantier vor fi instalate pancarte de avertizare;

- se va instrui personalul executant asupra pericolului și a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor cât și a măsurilor de protecția muncii;

- se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrică din incintă în care se află instalațiile ce urmează a fi desființate.

Începerea lucrărilor de demolare nu este admisă decât după luarea tuturor măsurilor de siguranță și verificarea acestora de către factorii de conducere ai societății ce execută aceste lucrări. În timpul lucrărilor de desființare se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă în vigoare.

### **BILANT SUPRAFETE:**

Suprafata totala teren care a generat PUZ

St = 15 971 mp

**SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL**

CF 333254 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333254

Steren= 9 382.00 mp

Sconstruita = 3016.00 mp

Sdesfasurata = 4501.00 mp

POT = 32.14 %

CUT = 0.47

**SC INOVA PRIME BLUE SRL**

CF 333255 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333255

Steren = 491.00mp

teren liber de constructii

**SC INOVA PRIME BLUE SRL**

CF 333160 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333160

Steren = 1173.00 mp

teren liber de constructii

**SC INOVA PRIME GREEN SRL**

CF 333161 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333161

Steren = 1454.00mp

teren liber de constructii

**SC INOVA PRIME GREEN SRL**

CF 333204 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333204

Steren = 309.00 mp

teren liber de constructii

**SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL**

CF 333205 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333205

Steren = 1826.00 mp

teren liber de constructii

**VITA VASILE ANDREI și soția VITA TATIANA TAMARA**

CF 276613 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 276613

Steren = 1336.00 mp

teren liber de constructii



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

Suprafete parcele propuse

**P1 = 4 043,65 mp (M3)**

**P2 = 1 639,63 mp (LcV)**

**P3 = 1 624,95 mp (LcV)**

**P4 = 1 605,78 mp (LcV)**

**P5 = 1 601,16 mp (LcV)**

**P6 = 1 686,72 mp (LcV)**

**P7 = 1 806,71 mp (VPr + Ve)**

**P8 = 991,40 mp (VPr + Ve)**

**P9 = 971,00 mp (pt amenajare drum)**

**PARCELA P1**

Suprafata teren = 4 043,65 mp

IMOBIL MIXT

REGIM DE INALTIME 3S+P+5E+Er+Et

Sc = 2020.97 mp

Scd = 9 704.76 mp (calcul CUT)

Nr apartamente: 89

Necesar locuri parcare: 89

Suprafata vanzare sp comercial = 1142.57 mp

Necesar locuri parcare pentru spatiu comercial - 1 loc de parcare la 35 mp AU de vanzare

Locuri de parcare aferente sp comercial = 81

Total locuri de parcare necesare = 170

POT maxim admis = 50.00 % POT propus = 49.98 %

CUT maxim admis = 2.40 CUT propus = 2.40

**PARCELA P2**

Suprafata teren = 1 639,63 mp

Sc = 367.37 mp

Scd = 1600.00 mp (calcul CUT)

REGIM DE INALTIME S+P+3E

S - spatii tehnice si parcaje; P+3E - locuire; pod

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 22.41 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.98

**PARCELA P3**

Suprafata teren = 1 624,95 mp

Sc = 367.37 mp

Scd = 1600.00 mp (calcul CUT)

REGIM DE INALTIME S+P+3E

S - spatii tehnice si parcaje; P+3E - locuire; pod

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 22.61 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.99

**PARCELA P4**

Suprafata teren = 1 605,78 mp

Sc = 367.37 mp

Scd = 1600.00 mp (calcul CUT)

REGIM DE INALTIME S+P+3E



S - spatii tehnice si parcaje; P+3E - locuire; pod  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare - 16  
POT maxim = 35.00 % POT propus = 22.88 %  
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

#### **PARCELA P5**

Suprafata teren = 1 601,16 mp  
Sc = 367.37 mp  
Scd = 1600.00 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME S+P+3E  
S - spatii tehnice si parcaje; P+3E - locuire; pod  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare - 16  
POT maxim = 35.00 % POT propus = 22.94 %  
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

#### **PARCELA P6**

Suprafata teren = 1 686,72 mp  
Sc = 367.37 mp  
Scd = 1600.00 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME S+P+3E  
S - spatii tehnice si parcaje; P+3E - locuire; pod  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare - 16  
POT maxim = 35.00 % POT propus = 21.78 %  
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.95

#### **Bilant teritorial zona studziata**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	57,73	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	4 316,55	20,51
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	8 493,18	40,36
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 741,00	17,78	3 081,27	14,64
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	1,68	355,00	1,68
UTR Liu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	3 270,00	15,54	3 270,00	15,54
UTR Lc - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	820,00	3,90	820,00	3,90
UTR UM3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	708,00	3,37	708,00	3,37
<b>TOTAL</b>	<b>21 044,00</b>	<b>100,00</b>	<b>21 044,00</b>	<b>100,00</b>

#### **Bilant teritorial zona reglementata**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	76,07	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	4 316,55	27,02
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	8 493,18	53,18
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 466,00	21,70	2 806,27	17,57
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	2,23	355,00	2,23
<b>TOTAL</b>	<b>15 971,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15 971,00</b>	<b>100,00</b>



**BILANT TERITORIAL PARCELA P1 = 4 043.65 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	1267.00	31.34	2 020.97	49.98
CAROSABIL SI PIETONAL	1745.00	43.15	672.68	16.64
SPATII VERZI	1 031.65	25.51	1350.00 (din care pe sol natural 950)	33.38 (din care pe sol natural 23.49)
TOTAL	4 043,65	100.00	4 043,65	100.00
POT max = 50 %	CUT max = 2.4			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P2 = 1 639.63 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	786.00	47.94	367.37	22.41
CAROSABIL SI PIETONAL	508.00	30.98	315.30	19.23
SPATII VERZI	345.63	21.08	956.96 (din care pe sol natural 786)	58.36 (din care pe sol natural 47.93)
TOTAL	1 639,63	100.00	1 639,63	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P3 = 1 624.95 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	788.00	48.49	367.37	22.61
CAROSABIL SI PIETONAL	482.00	29.66	315.30	19.40
SPATII VERZI	354.95	21.85	942.28 (din care pe sol natural 789)	57.99 (din care pe sol natural 48.55)
TOTAL	1 624,95	100.00	1 624,95	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P4 = 1 605.78 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	177.00	11.02	367.37	22.88
CAROSABIL SI PIETONAL	1 132.00	70.50	315.30	19.64
SPATII VERZI	296.78	18.48	923.11 (din care pe sol natural 752)	57.48 (din care pe sol natural 46.83)
TOTAL	1 605,78	100.00	1 605,78	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P5 = 1 601.16 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	367.37	22.94
CAROSABIL SI PIETONAL	110.00	6.87	315.30	19.70
SPATII VERZI	1 491.16	93.13	918.49 (din care pe sol natural 750)	57.36 (din care pe sol natural 46.84)
TOTAL	1 601,16	100.00	1 601,16	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P6 = 1 686.72 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	367.37	21.78
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	315.30	18.69
SPATII VERZI	1 686,72	100.00	1 004.05 (din care pe sol natural 833)	59.53 (din care pe sol natural 49.39)
TOTAL	1 686,72	100.00	1 686,72	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

**BILANT TERITORIAL PARCELA P7 = 1 806.71 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SPATII VERZI	1 806,71	100.00	1 806,71	100.00
TOTAL	1 806,71	100.00	1 806,71	100.00

**BILANT TERITORIAL PARCELA P8 = 991.40 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SPATII VERZI	991.40	100.00	991.40	100.00
TOTAL	991.40	100.00	991.40	100.00

**BILANT TERITORIAL PARCELA P9 = 971.00 mp**

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	882.44	90.88
SPATII VERZI	971.00	100.00	88.56	1.92
TOTAL	971.00	100.00	971.00	100.00





**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

Zona urbanistica existenta Ve definita prin PUG "Cluj-Napoca drept "zona verde de protectia a apelor sau cu rol de culoar ecologic" se va pastra fiind definita de teritoriul ocupat de latimea zonei de protectia de 5 m (ambele parti) fata de albia minora a cursului de apa existent, in conformitate cu legea 107/1996 actualizata.

Prin proiect se propune devierea conductei de gaz existenta pe amplasament (DN 400 SRM Cluj I – SRM Cluj II) in conformitate cu avizul anexat al Societatii Nationale de Transport Gaze naturale "Transgaz" SA Medias.

In urma devierii acestei conducte se propune reconfigurarea zonei urbanistice Vpr definita prin PUG Cluj-Napoca drept "zona verde de protectia fata de infrastructura majora, de protectia sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica". Aceasta se va realiza fara a afecta in vreun fel culoarul cu latimea de 6 m care reprezinta distanta de protectie fata de conducta de gaz.

Distanta celei mai apropiate constructii propuse fata de conducta de gaz deviata va fi de minim 23,57 m. Distanta celei mai apropiate rampe de acces in subsol va fi de min 16,70 m.

Imobilele propuse vor respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent fiecarei zone propuse.

### Amplasament, circulatii, accese

In prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulatie, din care doua la urcare si una la coborare dinspre Calea Turzii spre intersectia cu strazile Măceşului - Trifoiului.

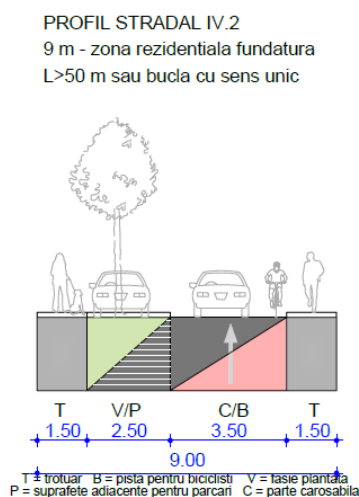
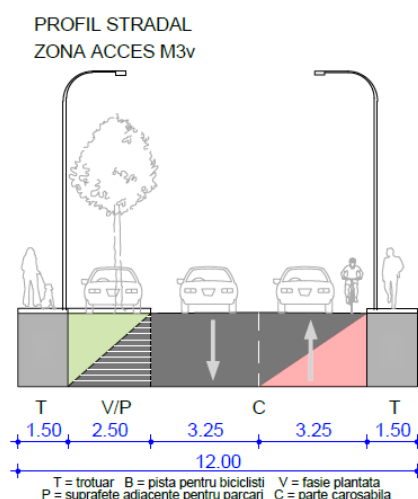
Strada are o latime totala de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicati circulatiei rutiere (trei benzi de circulatie, in loc de doua), doua piste de biciclete de cate 1,15 m si doua trotuare, de cate 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fara a afecta circulatia existenta.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto si pietonale pe parcelele propuse se realizeaza din strada Camil Petrescu.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existenta corespunde necesitatilor si solicitărilor de trafic din zona.

In vederea modernizării circulatiei din zona si a fluidizării traficului se propune realizarea unei legături între străzile existente Pompiliu Teodor si Camil Petrescu prin realizarea unui drum cu sens unic conform profilului stradal IV.2 din PUG Cluj-Napoca, cu latimea de 9,00 m cu supralargire la 12 m in zona accesului pe parcela unde se propune realizarea imobilului mixt. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafete de teren din terenurile care fac obiectul prezentei documentatii.





### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

*În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:*

*a. Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.*

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului rețelelor de apă;

În conformitate cu cerințele P118 se vor prevedea toate instalațiile necesare prevenirii și stingerii incendiilor.

*b. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc*

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă, conform avizului deținătorului rețelelor de canalizare, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

*c. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.*

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

*d. Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc*

Amplasamentul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telecomunicații existente. Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului acestor rețele.

*e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.*

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

*f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.*

Clădirea va fi conectată la rețeaua publică existentă de alimentare cu gaze naturale, în baza avizului deținătorului de rețele și în baza unui proiect de specialitate.

*g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de



antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcției, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

*În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:*

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

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Funcțiunile propuse de locuire și spațiu comercial, nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare a clădirii nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

*b. Prevenirea producerii riscurilor naturale*

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale sau semne de instabilitate.

*c. Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Apele uzate accidentale de pe pardoseală (garaj) se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare ;

*d. Depozitarea controlată a deșeurilor*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

Pe perioada de funcționare a spațiului comercial și a locuințelor se vor ridica deșeuri



separate pentru echipamentele electronice și electrice, deșeurile provenite din baterii și acumulatori, deșeurile de carton, hârtie și lemn și deșeurile de becuri, neoane, deșeuri provenite din plastic și sticlă și deșeuri menajere, conform contractelor prevăzute și conform legilor în vigoare.

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

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

*f. Organizarea sistemelor de spații verzi*

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate ca spații verzi în proporție de minim 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv, astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții încheiate urbanistic cu funcțiune și aspect urban.

*g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

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

*h. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea terenului neconstruit la forma conformă investiției propuse. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

*i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz*

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

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

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în zona reglementată sunt în proprietate privată.

Pentru realizarea investiției propuse este necesară regularizarea străzii Camil Petrescu. În consecință, pentru amenajarea acesteia conform profilului stradal propus, este necesară alocarea unei suprafețe de 971 mp.

Propunerile avansate prin prezenta documentație sunt în concordanță cu prevederile și reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca necesare pentru a se



adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Investiția propusă va contribui pozitiv la cadrul social și economic al municipiului, astfel:

- Dezvoltarea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin construirea ansamblului propus
- Investiția propusă completează oferta de servicii din zonă
- Ansamblul propus va genera venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate
- Prin crearea de noi locuri de muncă se vor genera venituri indirecte la bugetul local sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați
- Realizarea în condiții optime a investiției propuse va încuraja și alți investitori să participe la dezvoltarea armonioasă a zonei.

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

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

Astfel, prin P.U.Z. se propun următoarele:

- existent - partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
    - partial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
    - partial **Ve** – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologică.
  - propus – **M3v** – zona mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv zona
    - **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat
    - reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz
    - definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție înstuite.
    - definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
    - zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate
    - având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m
    - deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului
    - reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v
- propusa
- stabilirea profilelor transversale pentru strazile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,
  - organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.
- Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.
- Documentația PUZ propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei construcții care să se plieze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

## **5. ANEXE**

Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017,

Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentația topografică cu viză cadastrală în scopul elaborării P.U.Z.

CLUJ-NAPOCA

Mai 2020

Intocmit,  
arh. VICTOR MIHAILESCU



arh. ȘTEFANUȚI NICOLAIE IOAN





## **VOLUMUL II**

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

#### **CUPRINS**

- A. DISPOZITII GENERALE**
  - 1. Rolul R.L.U.;
  - 2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
  - 3. Domeniul de aplicare.
- B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
  - 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
  - 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
  - 3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
  - 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
  - 5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
  - 6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
  - 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.
- C. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - 1. Unitati si subunitati functionale.
- D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**
- E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **A. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

##### **2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:



- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008\*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobata cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent Pug amplasamentul este situat în **Ei** – zona de activitati economice cu caracter industrial. În consecinta pentru modificarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

existent:

partial **Ei** – zona de activitati economice cu caracter industrial

partial **VPr** – zona verde de protecția fata de infrastructura majora, de protecția sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor și de reconstrucție ecologica

partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica

propus:

**M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

**Lcv** – zona de locuinte colective realizate după anul 1990

**VPr** – zona verde de protecția fata de infrastructura majora, de protecția sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor și de reconstrucție ecologica

**Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica

a. la sud – zona de protecție 5m de la albia minora a afluentului paraului Becaș, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protecție 6m de conducta de gaz deviată

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz





- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusă

- stabilirea profilelor transversale pentru strazile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

## **B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

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

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

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

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

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

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



- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

## **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic relevant pentru amplasarea constructiilor propuse.

2.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice- zonificare". Pentru construirea de platforme, rampe de acces in garajele subterane propuse, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.

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

### **4.1. Circulatii si accese**

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

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

### **4.2. Stationarea autovehiculelor**

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.



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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

## **6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

## **C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. Unitati si subunitati functionale**

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

1. Functiuni existente care se mentin

**VPr** – zona verde de protectia fata de infrastructura majora, de protectia sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor și de reconstructie ecologica

**Ve** – zona verde de protectia a apelor sau cu rol de culoar ecologica

2. Functiuni existente propuse pentru inlocuire

**Ei** – zona de activitati economice cu caracter industrial

3. Functiuni noi propuse

**M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

**Lcv** – zona de locuinte colective realizate după anul 1990

## **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI**

In prezent amplasamentul prezinta halele industriale de productie de la Vitacom. Suprafata parcelei totale care a generat PUZul este de 15 971mp.

In conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se doreste a fi reglementate prin PUZ sunt urmatorii, dupa cum urmeaza:

– CF 333254 – suprafata teren de 9 382.00 mp in proprietatea SC Vitacom Import- Export SRL

– CF 333255– suprafata teren de 491.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL



- CF 333160 – suprafata teren de 1173.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL
- CF 333161 – suprafata teren de 1454.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL
- CF 333204 – suprafata teren de 309.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL
- CF 333205 – suprafata teren de 1826.00 mp in proprietatea SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL
- CF 276613 – suprafata teren de 1336.00 mp in proprietatea VITA VASILE ANDREI SI VITA TATIANA TAMARA

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentând o configuratie stabilă fără alunecari de teren sau tasari pronuntate.

## **1.2. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

#### **UTR M3v**

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

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

#### **UTR Lcv**

Locuințe colective cu dotările aferente

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **UTR M3v**

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

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **UTR Lcv**

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



Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament – în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes;  
(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații;  
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;  
(b) să aibă acces public limitat (ocazional);  
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;  
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

#### **UTR M3v**

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual,

Construcții provizorii de orice natură;

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

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

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

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



### **UTR Lcv**

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

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

#### **UTR M3v**

Având în vedere că parcela propusă este parcela de colț, se vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m;

c) suprafața să fie de mai mare sau egală cu 4000 mp;

#### **UTR Lcv**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m;

(c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 40 m;

(d) suprafața să fie de mai mare sau egală cu 1600 mp;

Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **UTR M3v**

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



În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.  
În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.  
Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

#### **UTR Lcv**

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere, în front discontinu (deschis).  
În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.  
În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.  
Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **UTR M3v**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.  
Parcelele de colț vor avea doar retragere fata de limitele laterale  
Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

#### **UTR Lcv**

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.  
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.  
Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 35 m. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.  
Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

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



### **UTR M3v**

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

### **UTR Lcv**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:  
(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;  
(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.  
Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

### **UTR M3v**

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

### **UTR Lcv**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.  
Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.  
Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **UTR M3v**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:  
a. Locuințe colective (multifamiliale):  
– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp  
– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp  
Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit)





destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

**b. Funcțiuni terțiare**

**Comerț en detail:**

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

**Alimentație publică:**

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

**Servicii cu acces public:**

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

**Servicii profesionale:**

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

**Servicii manufacturiere:**

– 1 loc de parcare la 50 mp AU Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) – parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 50 mp AU

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

**UTR Lcv**

**a. Locuințe colective (multifamiliale):**

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

**b. Funcțiuni terțiare**

**Comerț en detail:**

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

**Alimentație publică:**

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

**Servicii cu acces public:**



– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) – parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 50 mp AU

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

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

### **UTR M3v**

Înălțimea clădirilor va fi de maxim 27 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5E+ER+Et.

S- subsol; P – parter, E – etaj; Er – etaj retras; Et – etaj tehnic  
Etaj tehnic - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (amplasare instalații, utilaje sau aparatura aferentă acestora pentru funcționarea optimă a imobilului). aceste spații pot avea compartimentări interioare în funcție de necesitățile de separare a instalațiilor, aparaturii și protecției acestora. în aceste spații nu sunt admise încăperi cu funcțiunea de locuit, ateliere pentru intervenții (reparații) vestiare / spații de odihnă pentru personalul de întreținere sau alte încăperi care nu au caracter strict tehnic.

### **UTR Lcv**

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului iar înălțimea maximă admisă este de 21 m.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **UTR M3v**

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

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



Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pasișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

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

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

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

### **UTR Lcv**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pasișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă sau acoperiri cu șarpante (pod) . În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **UTR M3v**

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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



### **UTR Lcv**

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10 m.

## **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **UTR M3v**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

### **UTR Lcv**

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.



## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

### **UTR M3v**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

### **UTR Lcv**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se poate opta și pentru neîmprejmuirea spre frontul străzii, caz în care măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

În cazul realizării împrejmuirii la frontul străzii, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate, după caz, de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

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

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

### **UTR M3v**

Pentru parcelele de colț:

**P.O.T. maxim = 50%**

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

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

**P.O.T. maxim = 60%**

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

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de



teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

### **UTR Lcv**

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:  
cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) cu  
(S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 30%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

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

cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 20%

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

### **UTR M3v**

Pentru parcelele de colț:

**C.U.T. maxim = 2,4**

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

C.U.T. maxim = 3,0

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

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

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



## **UTR Lcv**

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

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

Pentru alte funcțiuni (dotări)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

C.U.T. maxim = 1,2

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

## **E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

CLUJ-NAPOCA  
Mai 2020

Intocmit,  
arh. VICTOR MIHAILESCU



arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN