



# Memoriu prezentare

---

PROIECT NR. 059/2019

BENEFICIAR

MIHAI MARTIN

---

FAZA **P.U.Z.**

URBANIZARE – LOCUINTE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

STR. NORDULUI - VEST, F.N.  
MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26  
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

.....



**FIȘA PROIECTULUI**

---

ÎN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECT-ȘEF (C.T.A.T.U.),  
P.U.Z. – de urbanizare, strada Nordului - vest;

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.Z.  
.....

**LOCALIZAREA ZONEI** : MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
STRADA NORDULUI – vest, f.n.  
.....

**OBIECTIV** : ELABORARE P.U.Z. – de urbanizare, strada  
Nordului – vest, conform Legii 350/2001  
.....

**BENEFICIAR** : Martin Mihai  
Str. Fabricii de Zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17  
.....

**PROIECTANT** : S.C. BELETAGE S.R.L.  
.....

**NUMĂR PROIECT** : 59/2019  
.....

**DATA** : MAI 2020  
.....

**LISTĂ DE SEMNĂTURI:**

**COORD. PROIECT:** arh. Mircea PURDEA .....

**PROIECTAT:** arh. Marius TARAU .....

arh. Edith HECZEI .....

**DESENAT:** arh. Edith HECZEI .....

## ***BORDEROU GENERAL***

---

### **A. PIESE SCRISE**

1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECT-ŞEF
2. ANUNŢ ZIAR INIŢIERE STUDIU
3. C.U. nr. 4955 din 22.11.2018
4. AVIZUL DE OPORTUNITATE
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ CU INVENTAR DE COORDONATE
7. FIŞA PROIECTULUI
8. BORDEROU GENERAL
9. MEMORIU DE PREZENTARE
10. REGULAMENT DE URBANISM

### **B. PIESE DESENATE**

U.01 Plan de încadrare în zonă si in PUG	sc. 1:5000
U.02 Plan de situatie existent	sc. 1:500
U.03 Etapizare	sc. 1:2000
U.04 Schwartzplan	sc. 1:5000
U.05 Analiza functionala si analiza zonificare P.U.G.	sc. 1:5000
U.06 Plan proprietatea terenurilor si circulatia acestora	sc. 1:500
U.07 Plan reglementari	sc. 1:500
U.08 Reglementari accese	sc. 1:5000
U.09 Mobilare urbanistica	sc. 1:500
U.10 Reglementari edilitare	sc. 1:500
U.11 Foto Panou	sc. 1:500

## **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

---

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

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

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

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

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulația
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistic
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

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

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**OBIECTIV** : ELABORARE P.U.Z. – de urbanizare, strada Nordului – vest, conform Legii 350/2001;

**BENEFICIAR** : Martin Mihai  
Str. Fabricii de Zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17;

**LOCALIZAREA ZONEI** : MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
STR. NORDULUI – vest, f.n.

**PROIECTANT GENERAL** : BELETAGE S.R.L.  
Str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea persoanei fizice MARTIN MIHAI, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahar, nr. 10, sc. 2, et. 3, ap. 17, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea: **ELABORARE P.U.Z. – de urbanizare, strada Nordului – vest, conform Legii 350/2001.**

Tema de proiectare propune în crearea unei zone de locuințe (individuale, cuplate și insiruite) cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban împreună cu instituirea subzonelor complementare acestora.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul de proiectare se bazează pe tema prin realizarea unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, cu subzone aferente, respectiv subzona verde, subzona de servicii de interes public și subzona de activități economice cu caracter terțiar.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Ridicarea topografică

Extrase C.F.

P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

Harta orașului de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca

Google Maps

Aviz de Oportunitate nr.8 din 07.01.2020

Studiul Geo

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DESCRIEREA TERITORIULUI AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **U.T.R.=ULiu – zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**, delimitata de strada Nordului in partea de est, limita U.T.R. VPr in partea de vest si limita U.T.R. ULiu in partea de sud.

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, fiind neconstruite cu imobile permanente. Totalul de aproximativ 4.43 ha se compune din: 39 829 mp de teren - 23 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate, pentru care exista intentii de regementare – si 3 733 mp de teren - 3 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate, pentru care nu mai exista intentii de urbanizare din partea proprietarilor.

Suprafata terenurilor reglementate este compusa din urmatoarele parcele:

NR.CAD.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA(mp)
292681	Laslo Eugen si sotia Laslo Angela	4900
296085	Martin Mihai	4450
296303	Florea Elena	2600
332725	Mureșan Ioan, cota: $\frac{84}{36}$ , Mureșan Iulius Aurelian și soția Mureșan Crina, cota: $\frac{110}{836}$ , Cozma Petru, cota: $\frac{448}{1672}$ , Mureșan Crina și soțul Mureșan Iulius-Aurelian, cota: $\frac{110}{836}$ , Petrule Dan-Vasile, casatorit cu Petrule Liliana-Daniela, cota: $\frac{84}{836}$ , Cozma Petru, bun propriu, cota de $\frac{1}{4}$ parte, si Lupu Virginia-Lucia-Neviana, bun propriu, pentru cota $\frac{3}{4}$ parte, cota: $\frac{448}{1672}$	836
310251	Cozma Petru, cota: $\frac{1}{2}$ , cota: $\frac{1}{8}$ , Lupu Virginia-Lucia-Neviana, cota: $\frac{3}{8}$	493
310255	Cozma Petru, cota: $\frac{1}{2}$ , cota: $\frac{1}{8}$ , Lupu Virginia-Lucia-Neviana, cota: $\frac{3}{8}$	455
313602	Cozma Petru, cota: $\frac{1}{2}$ , cota: $\frac{1}{8}$ , Lupu Virginia-Lucia-Neviana, cota: $\frac{3}{8}$	455
313634	Cozma Petru, cota: $\frac{1}{2}$ , cota: $\frac{1}{8}$ ,	455



# BELETAGE

	Lupu Virginia-Lucia-Neviana, cota: $\frac{3}{8}$	
299216	Mureșan Crina căs. cu Mureșan Iulius-Aurelian	455
299199	Mureșan Crina căs. cu Mureșan Iulius-Aurelian	455
332294	Mureșan Ioan	348
332296	Petrule Dan Vasile și soția Petrule Liliana Daniela, cota: $\frac{1}{2}$ , Petrule Călin Augustin și soția Petrule Loredana Anca, cota: $\frac{1}{2}$	348
305450	Jakab Iuliana, cota: $\frac{1}{4}$ , Toroczkai Istvan, cota $\frac{1}{4}$ , Bako Rozalia, cota: $\frac{1}{4}$ , Trombitas Anna, cota $\frac{1}{4}$	7500
299732	Kilin Francisc	2800
316093	Tomoiaga Adriana	1740
316094	Pavel Lica Adrian si Pavel Paula Loredana Georgeta	800
301490	Al-Dakhalla Magdalena	4250
311592	Bobar Mircea si sotia Bobar Ioana-Codruta, cota: $\frac{1}{2}$ , Costin Mihai-Traian și soția Costin Andreea-Cătălina, cota: $\frac{1}{2}$	1080
307019	Bîrlea Dragos Ioan Breban Corina Elena	733
278778	Bobar Mircea si sotia Bobar Ioana-Codruta, cota: $\frac{1}{2}$ , Costin Mihai-Traian și soția Costin Andreea-Cătălina, cota: $\frac{1}{2}$	1115
278779	Miron Ioan-Claudiu și soția Miron Simona-Laura	1000
298560	Donea Cristian-Ioan si sotia Donea Dana Corina	2000
303980	Lascău Emil Florin și soția Lascău Ioana Mihaiela	561

Suprafata terenurilor pentru care nu mai exista intentii de urbanizare este compusa din urmatoarele parcele:

NR.CAD.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA(mp)
NR. TOPO.:13318/1/1, 13319/1/1	Țârdea Romeo și soția Țârdea Olia	1000
NR. TOPO.:13318/2/3/2, 13319/2/3/2, 13318/2/4/2/2, 13319/2/4/2/2	Sajgo Istvan-Atilla	733
NR. TOPO.:13318/2/2, 13319/2/2 NR. CAD.: 1737	Pop Vasile și soția Pop Floare	2000

Conform celor de mai sus, teritoriul cuprins in P.U.Z. prezinta urmatoorii indici de utilizare a terenului: **P.O.T. existent = 0.00%**; **C.U.T. existent = 0.00**.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT

specificatie	suprafata (mp)	%
S <sub>teren studiat</sub>	~44 300	-
S <sub>teren pentru care nu mai exista intentii de urbanizare</sub>	~ 3 733	-
S <sub>teren reglementa</sub>	39 829	100
S <sub>construita</sub>	0	0
S <sub>circulatie</sub>	0	0
S <sub>teren viran</sub>	39 829	100
<b>TOTAL</b>	<b>39 829</b>	<b>100</b>

**U.T.R. EXISTENT = ULiu** – zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

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

**C.U.T.maxim=0.9**.

Situl are forma relativ triunghiulara, orientat cu latura lunga estica de-a lungul strazii Nordului, cu latura lunga vestica de-a lungul strazii cu nr.cad. 336825, prezentand o crestere de nivel pe directia N-S.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în S-E oraşului, în afara zonei arheologice protejate, în zona de sud a cartierului Borhanci. Aceasta zona este situata in noile extinderi ale municipiului, pe zona de platou vest.

In prezent, accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat se realizeaza prin intersectia strada Constantin Brancusi – strada Fagului – strada Romul Ladea – strada Borhanci.

Cele mai apropiate cai de comunicare sunt strada Nordului si strada cu nr.cad. 336825 instituita prin **P.U.G aprobat cu H.C.L. nr.439/2014**.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat in zona de S-E a municipiului Cluj-Napoca si corespunde partii bazale a versantului nordic al Dealului Feleac.

Terenul studiat are o forma relativ triunghiulara si este situat pe un teren cu o declivitate redusa, diferenţa maximă de nivel fiind de aproximativ 25m pe directia N-S (ca 300m lungime).

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada Constantin Brancusi pe strada Romul Ladea, care traverseaza paraul Becas si continua pe versantul de pe malul stang al vail ce curge la marginea Coloniei Borhanci, iar apoi se urca pe strada Nordului.

# BELETAGE

Intreaga zona a constituit cu cativa ani in urma o importanta suprafata de teren arabil, dar in ultima perioada a devenit foarte atractiva pentru construirea de case familiale sau ansambluri de locuinte. In jurul amplansamentului, momentan, nu exista locuinte.

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de varf a accelerației terenului  $a_g = 0,10$  pentru un interval mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20 % posibilitate de depășire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul este accesibil pietonal si auto dinspre nord, de pe strada Nordului si de pe strada cu nr.cad. 336825 instituita prin **P.U.G aprobat cu H.C.L. nr.439/2014**. Asa cum este prevazut in P.U.G.-ul avizat, se considera necesara rezolvarea cailor de acces pe etape: prima etapa – accesul din str. Nordului, a doua etapa – accesul din str. cu nr.cad. 336835.

In prezent, caile de circulatie existente pe teren sunt drumurile de utilitate publica. Aceste accese fac legatura intre amplasamentul studiat si oras. Traficul in zona este redus.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o formă poligonală, fiind mărginită pe est de str. Nordului, iar pe vest de str. cu nr.cad. 336835.

Terenurile studiate sunt libere de constructii permanente si au destinatie de teren arabil sau fanate.

Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **U.T.R.=ULiu – zona urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**. Amplasamentul este delimitat de strada Nordului in partea de est, limita U.T.R. VPr in partea de vest si limita U.T.R. ULiu in partea de sud.

### REGIM JURIDIC

- Teren intravilan, încadrat în **U.T.R.=ULiu**, situat pe strada Nordului, FN, în mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ;
- Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut dupa cum urmeaza:
  - cad. 292681 de către: Laslo Eugen si sotia Laslo Angela;
  - cad. 296085 de către: Martin Mihai;
  - cad. 332725 de către: Mureșan Ioan, cota:  $\frac{84}{36}$ , Mureșan Iulius Aurelian și soția Mureșan Crina, cota:  $\frac{110}{836}$ , Cozma Petru, cota:  $\frac{448}{1672}$ , Mureșan Crina și soțul Mureșan Iulius-Aurelian, cota:  $\frac{110}{836}$ , Petrule Dan-Vasile, casatorit cu

Petrule Liliana-Daniela, cota:  $\frac{84}{836}$ , Cozma Petru, bun propriu, cota de  $\frac{1}{4}$  parte, si Lupu Virginia-Lucia-Neviana, bun propriu, pentru cota  $\frac{3}{4}$  parte, cota:  $\frac{448}{1672}$ ;

- cad. 310251, cad. 310255, cad. 313602, cad. 313634 de către: Cozma Petru, cota:  $\frac{1}{2}$ , cota:  $\frac{1}{8}$  si Lupu Virginia-Lucia-Neviana, cota:  $\frac{3}{8}$ ;
  - cad. 299216, cad. 299199 de către: Muresan Crina cas.cu Muresan Iuliu-Aurelian;
  - cad. 332294 de către: Muresan Ioan;
  - cad. 332296 de către: Petrule Dan Vasile și soția Petrule Liliana Daniela, cota:  $\frac{1}{2}$ , Petrule Călin Augustin și soția Petrule Loredana Anca, cota:  $\frac{1}{2}$ ;
  - cad. 305450 de către: Jakab Iuliana, cota:  $\frac{1}{4}$ , Toroczka Istvan, cota  $\frac{1}{4}$ , Bako Rozalia, cota:  $\frac{1}{4}$ , Trombitas Anna, cota  $\frac{1}{4}$ ;
  - cad. 299732 de către: Kilin Francisc;
  - cad. 316093 de către: Tomoiaga Adriana;
  - cad. 316094 de către: Pavel Lica Adrian si Pavel Paula Loredana Georgeta;
  - cad. 301490 de către: Al-Dakhalla Magdalena;
  - cad. 311592, cad. 278778 de către: Bobar Mircea si sotia Bobar Ioana-Codruta, cota:  $\frac{1}{2}$ , Costin Mihai-Traian și soția Costin Andreea-Cătălina, cota:  $\frac{1}{2}$ ;
  - cad. 307019 de către: Bîrlea Dragos Ioan si Breban Corina Elena;
  - cad. 278779 de către: Miron Ioan-Claudiu și soția Miron Simona-Laura;
  - cad. 298560 de către: Donea Cristian-Ioan si sotia Donea Dana Corina;
  - cad. 303980 de către: Lascău Emil Florin și soția Lascău Ioana Mihaiela;
  - nr. topo.:13318/1/1, 13319/1/1 de către: Țârdea Romeo și soția Țârdea Olia;
  - nr. topo.:13318/2/3/2, 13319/2/3/2, 13318/2/4/2/2, 13319/2/4/2/2 de către: Sajgo Istvan-Atilla;
  - nr. topo.:13318/2/2, 13319/2/2, nr. cad.: 1737 de către: Pop Vasile și soția Pop Floare;
- Suprafața totală a terenurilor studiate este de aproximativ 4.43 ha;
  - Suprafața totală a terenurilor cadastrate care urmeaza a fi reglementate este de 39 829 mp;

# BELETAGE

- Suprafața totală a terenurilor necadastrate pentru care nu mai exista intenții de urbanizare este de aproximativ 3 733 mp.

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Terenul are front direct la strada Nordului și la strada cu nr.cad. 336835;
- În prezent pe teren nu există construcții permanente;
- Indicii urbanistici existenți sunt: **P.O.T.<sub>existent</sub>=0%**; **C.U.T.<sub>existent</sub>=0.00**.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasament nu există rețele edilitare. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

În vecinătatea terenului s-au dezvoltat imobile de mici dimensiuni, ce adăpostesc funcțiuni de locuire individuală și semicolectivă. Spre sud, clădirile sunt mai dispersate, lăsând la vedere priveliștea cadrului natural, reprezentat de coline împânzite de vegetație sau parcele agricole. Relația cu cadrul natural este prin urmare una adecvată funcțiunii propuse.

Nu există riscuri de factură naturală sau antropică în zona sau în vecinătatea acesteia.

Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la următoarele concluzii privind principalele disfuncționalități și priorități ale zonei:

### DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- Drumuri înguste și de pământ;
- Lipsa rețele edilitare;

### PRIORITĂȚI:

- Modernizarea traseelor de circulație;
- Amenajarea spațiilor verzi și de agrement propuse;
- Racordarea la rețelele edilitare.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea și consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectând **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Nu este cazul unor anchete sau studii privind opțiunile populației. Eventualele observații vor putea fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementare este firească, înscriindu-se coerent într-un tablou mai larg al evoluției acestei părți a orașului.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

---

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere că teritoriul este restrâns și condiționat de vecinătăți și RLU din PUG, elaborarea în prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesară. Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele avize și documente:

C.U. nr. 4955 din 22.11.2018;

Aviz de Oportunitate nr. 8 din 07.01.2020.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Caracterul actual al zonei: U.T.R.ULiu – zona urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014** amplasamentul se află în **UTR ULiu - zona urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

**Conform Avizului de Oportunitate amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitat de strada Nordului în partea de est, limita U.T.R. VPr în partea de vest și limita U.T.R. ULiu în partea de sud.**

Caracterul funcțional propus respectă prevederile P.U.G. cu privire la utilizările admise.

Conceptul urbanistic propune realizarea unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime incluzând activități administrative, funcțiuni terțiare și de învățământ (grădiniță). Zona are potențial de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care să reglementeze terenurile.

**Conform Aviz de Oportunitate nr. 8 din 07.01.2020** categoriile funcționale propuse sunt:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;
- subzona de servicii de interes public;
- subzona de activități economice cu caracter terțiar;
- subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii.

**Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Liu.**

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind aproximativ plat, nu impune soluții complicate sau costisitoare de sistematizare verticală.

Pentru a respecta prevederile din Avizul de Oportunitate, s-au propus spații verzi cu acces public nelimitat (suar, gradina, parc) și cu locuri de joacă pentru copii. Spațiile plantate vor face obiectul unui proiect de organizare peisagistică.

Pe limitele de proprietate cotele terenului rămân neschimbate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AUTO ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe str. Nordului în partea de est a zonei studiate, și de pe str. cu nr.cad. 336835 în partea de vest. Se păstrează accesul către viitorul ansamblu de locuințe de pe drumurile menționate anterior sub următoarea formă:

- la est: se realizează accesul de pe strada Nordului cu noul profil propus prin P.U.G. – III.E.-16m;
- la vest: se realizează accesul de pe strada nr.cad. 336825 cu noul profil propus prin P.U.G. – III.H.-12m;
- la sud: se realizează accesul în interiorul zonei studiate de pe strada Nordului cu strada A, nou propusă, profilul - III.H.-12m;
- în interiorul zonei studiate: se propun alte 3 străzi de acces, strada B, strada C, strada D, cu profilul propus IV.2.-9m și strada de acces E, strada infundată, cu profil propus IV.2.-6m.

Strazile vor avea o declivitate maximă de 10%, realizată prin sistematizarea verticală a terenului.

#### BILANȚ PARCĂRI

PARCARI ÎN ÎNCINTA PARCELELOR DE LOCUIRE	186
PARCARI LATERALE ÎN LUNGUL STRAZILOR	67
PARCARI ÎN ÎNCINTA PARCELELOR DE SUBZONE – ECONOMIC+INSTITUTII	15+10
<b>TOTAL PARCARI</b>	<b>278</b>

#### ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI VELO

Se propune 1 acces velo pe sit de pe strada Nordului.

Trotuarele vor fi executate conform STAS 10144/2-79. Circulația pietonală se realizează pe trotuare, propuse a se realiza în lungul căilor de acces. Trotuarele prevăzute pentru strazile de cat. III se vor mentine la 2 fluxuri pietonale iar trotuarele pentru strazile de cat.IV vor fi de 1 flux. Bordurile trotuarelor cu profil conform



# BELETAGE

normelor, vor fi tesite in zonele de traversare pentru a permite accesul pietonilor, carucioarelor si bicicletelor.

## PARCARILE

Necesarul de Parcarile/gararile se va organiza in incinta proprietatii/cladirii (1 loc la 100mp util, respectiv 80mp util in cazul cladirilor administrative)

Sunt propuse urmatoarele tipuri de locuri de stationare/garare:

- case izolate cu garaj, garaje amenajate in subteran sau in demisol in concordanta cu sistematizarea verticala a terenului sau parcarii acoperite.
- in incinta se realizeaza alei de acces si parcarii suficiente pentru programul studiat, cate 1 parcare pentru fiecare locuinta/apartament, in afara de garajele ce vor fi prevazute in cadrul unitatilor de locuit colective.
- parcarii pentru stationare in lungul strazilor de cat. III, IV.

## AMENAJAREA INTERSECTIILOR

Conform PUG avizat anterior, toate intersectiile dintre strazile noi proiectate vor respecta prevederile prevazute in STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersectiilor de strazi, si vor fi detaliate prin Pth-uri. Semnalizarea rutiera se va executa pe baza proiectelor tehnice – semnalizare pe orizontala (marcaje rutiere longitudinale, transversale si de intersectii) si pe verticala prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 si noului Cod Rutier.

## SISTEMATIZAREA VERTICALA

Va fi aferenta drumurilor si parcelelor, si se va realiza cu materializarea subsolurilor, demisolurilor, a zidurilor de sprijin, taluzari, drenuri, rigole, plantatii de fixare si protectie.

## ARHITECTURA PEISAGERA

Se va realiza odata cu realizarea sistematizarii verticale. Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsa in studiu in zona V, si la plantatiile de fatada.

## LUCRARI DE COLECTARE SI EVACUARE A APELOR PLUVIALE

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila va fi asigurata prin panta longitudinala si transversala, prin guri de scurgere din carosabil cu denisipator, si prinse in proiectele PT de canalizare. Se vor prevedea rigole longitudinale, santuri de garda si drenuri.

## TRANSPORTUL IN COMUN

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze, si vor fi prevazute a se desfasura in lungul strazilor principale-strada Romul Ladea, strada Nordului. Statiile de transport in comun vor fi amplasate doar pe str..Romul Ladea, la o distanta intre 400-700m. Transportul in comun va asigura relatia locala dar si cu alte cartiere ale orasului. Statiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie. Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate. Accesul in santier se poate realiza in zona studiata dinspre strada Nordului.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul reglementat, cu o suprafață de 39829 mp e structurat prin prezentul PUZ într-un ansamblu unitar ce include 93 imobile de locuit de tip individual sau semicolectiv cu două unități locative, 1 imobil destinat funcțiilor administrative/tertiare și 1 imobil destinat serviciilor de interes public respectiv o grădiniță.

**Conform Aviz de Oportunitate nr. 8 din 07.01.2020** categoriile funcționale propuse sunt:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;
- subzona de servicii de interes public;
- subzona de activități economice cu caracter terțiar;
- subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii.

#### REGLEMENTĂRI EXISTENTE ȘI PROPUSE – COEFICIENȚI MAXIMALI, REGIM DE ÎNĂLȚIME

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

#### **U.T.R. EXISTENT:**

**ULiu** – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN – zona de urbanizare:

- P.O.T.<sub>MAX</sub>=35%;
- C.U.T.<sub>MAX</sub>=0.9;
- P.O.T.<sub>EXISTENT</sub>=0%;
- C.U.T.<sub>EXISTENT</sub>=0.00.

#### **U.T.R.-uri PROPUSE:**

**Liu\*** – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN:

- P.O.T.<sub>MAX</sub>=35%;
- C.U.T.<sub>MAX</sub>=0.9;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R.

**S\_Et\*** – SUBZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL,:

- P.O.T.<sub>MAX</sub>=50%;
- C.U.T.<sub>MAX</sub>=2.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+3+R.

# BELETAGE

**S\_Is\*** – SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE:

- P.O.T.<sub>MAX</sub>=50%;
- C.U.T.<sub>MAX</sub>=1.4;
- REGIM DE INALTIME: (S)+P+1+R.

**S\_Va** – SUBZONA SPATII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:

- P.O.T.<sub>MAX</sub>=5%
- C.U.T.<sub>MAX</sub>=0.1.

## BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S <sub>teren studiat</sub>	~44 300	-
2	S <sub>teren pentru care nu mai exista intentii de urbanizare</sub>	~ 3 733	-
3	S <sub>teren reglementat</sub>	39 829	100
4	S <sub>construita</sub>	0	0
5	S <sub>circulatie</sub>	0	0
6	S <sub>teren viran</sub>	39 829	100
	<b>TOTAL</b>	<b>39 829</b>	<b>100</b>

## BILANȚ UTILIZĂRI PROPUSE

functiuni	nr.parcele	suprafata	%	arie construita
LOCUINTE	93	28 326mp	92.47	7 237mp
ECONOMIC TERTIAR	1	1 450mp	4.73	500mp
INSTITUTII PUBLICE	1	856mp	2.80	300mp
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>30 632mp</b>	<b>100%</b>	<b>8 037mp</b>

## BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV – EXISTENT ȘI PROPUS

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	39 829 mp	100%	39 829 mp	100%
Circulatii pe terenul studiat	-	-	7 191 mp	18.05%
ULiu	39 829 mp	100%	-	-
Liu	-	-	28 326 mp	71.13%
S_Et*	-	-	1 450 mp	3.64%
S_Is*	-	-	856 mp	2.15%
S_Va	-	-	1 702 mp	4.27%

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarilor astfel încât apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent, iar apele pluviale să poată fi deversate în rețeaua existentă pe strada Romul Ladea. Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la aceasta adresa, a branșamentelor la rețelele de gaz, electricitate și telecomunicații existente în zonă.

#### ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Romul Ladea, respectiv strada Nordului, și la rețelele noi ce vor fi trasate pe strada nr.cad. 336835 și pe strazile noi propuse. Există rețea de apă PEID Ø 63 mm, un tronson în lungime de 170m de la intersecția cu strada Romul Ladea.

Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj forțat.

Pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta 8 hidranți exteriori supraterani Dn 100.

Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă și de stins incendii pentru consumatorii din zonă.

#### CANALIZARE

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor propuse s-a prevăzut extinderea conductei publice de canalizare menajeră din zonă.

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradală existentă din str. Romul Ladea, respective str. Nordului și la rețelele noi ce vor fi trasate pe str. nr.cad. 336835 și pe strazile noi propuse prin intermediul căminelor de vizitare proiectate și/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut cămine de vizitare cu adâncimi cuprinse între 1,50m și 3.00m în funcție de panta terenului din zonă.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră proiectată în acest scop. Rețeaua de canalizare proiectată se va deversa în canalizarea existentă pe pe str. Romul Ladea. Există rețea de canalizare din PVC Ø 315 mm, un tronson în lungime de 170 m de la intersecția cu strada Romul Ladea.

Rețeaua de canalizare se va amplasa pe străzile nou propuse, cât și pe principalele alei, fiind realizată din conducte de PVC-KG, SN8 DN25 cm și cămine de vizitare

# BELETAGE

amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersecții și la schimbări de direcție. Căminele vor fi din beton și prevăzute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarosabile, în spațiile verzi.

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor descărca într-o rețea pluvială separată, pentru ape cu hidrocarburi.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a ansamblului nou creat se va face din statiile existente prin linie de medie tensiune si posturi de transformare de la 20 la 0,4kv.

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor casnici si a micilor consumatori se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune de 0.4 kV, montate ingropat. De la acesta se vor realiza linii (bransamente) subteran la toti consumatorii casnici.

Alimentarea cu energie electrica a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune subterane de 0.4 kV separate de liniile electrice de distributie a curentului electric la consumator.

## TELECOMUNICAȚII

În zonă se va propune introducerea posturilor de telecomunicatii.

În cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, înființarea unei rețele de telecomunicații din fibra optica în canalizare și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri. Distribuția către abonati se va realiza în cabluri telefonice coaxiale conectate prin intermediul cutiilor de conexiune stradale și a cutiilor terminale de la abonat.

Se interzice montarea de antene TV-satelit în locuri vizibile din circulații publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservi câte un imobil și vor folosi ca și combustibil gaz sau energie electrica.

## ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existente din lungul str. Romul Ladea, prin rețele de distribuție conform configurației stradale, cu bransamente și posturi de reglare –masurare aferente fiecărui consumator în parte.

## GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Pe fiecare parcela se vor realiza puncte gospodărești, amenajate special de colectare selectivă a deșeurilor.

Deșeurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta în totul prevederile agenției de mediu. Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind de locuințe individuale și dotări de interes public (activități comerciale, de învățământ și de recreere).

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu copaci toaletați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi vor fi atât peste zone de subsol, dar și pe sol natural în procent de minim 30%.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în Someș. Apele pluviale colectate de pe suprafața parcajelor și a platformelor carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială care va descarca în rețea, astfel încât acestea să respecte norma NTPA 001.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile se vor comasa și parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se creează 95 de parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite, acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele vor putea intra în

patrimoniul domeniului public. Parcelele pentru curculatii vor insuma suprafata de 9207 mp se vor dezmembra cu destinatia de drum avand inscris ca si nota in CF „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

**Strada Nordului profil tip III.E. - 16m** (strada instituita prin **P.U.G aprobat cu H.C.L. nr.439/2014**) –suprafata de teren cedata modernizării străzii:  $S = 10.20$  mp (va fi trecuta în proprietate publica).

Strada nou propusa in partea sudica a terenului, **strada A, profil tip III.H. - 12 m** (conform profilelor stradale propuse) – strada de legatura intre strada Nordului si strada nr.cad.336835 - suprafata de teren aferenta strada nou propusa:  $S = 2\ 975.50$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica).

Strada nou propusa in partea vestica a terenului, **strada B, profil tip IV.2. – 9 m** (conform profilelor stradale propuse) – strada de legatura intre strada nr.cad.336835 si strada nou propusa A, care traverseaza terenul din partea vestica pana in partea sudica a acestuia, cu o portiune pietonala si velo care leaga strada Nordului de interiorul zonei studiate - suprafata de teren aferenta strada nou propusa:  $S = 2\ 206.90$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica).

Strada nou propusa in partea vestica a terenului, **strada C, profil tip IV.2. – 9 m** (conform profilelor stradale propuse) – strada de legatura intre strada nou propusa A si strada nou propusa B - suprafata de teren aferenta strada nou propusa:  $S = 1\ 117.40$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica).

Strada nou propusa in partea vestica a terenului, **strada D, profil tip IV.2. – 9 m** (conform profilelor stradale propuse) – strada de legatura intre strada nou propusa A si strada nou propusa B, lasand o zona centrala triunghiulara - suprafata de teren aferenta strada nou propusa:  $S = 887$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica).

Strada nou propusa in partea vestica a terenului, **strada E, profil tip IV.2. – 6 m** (conform profilelor stradale propuse) – strada de acces din strada nr.cad.336835 - suprafata de teren aferenta strada nou propusa:  $S = 308$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica).

**Spațiu verde** – suprafata de teren aferenta parcurilor cu acces public nelimitat:  $S = 1\ 702$  mp (teren în proprietate privata cu utilizare publica);

Realizarea strazilor propuse pana la stratul de uzura și a parcului nu va implica nici o categorie de costuri din partea autoritatilor publice locale.

Se dorește ca strazile noi propuse să fie trecute în proprietatea publica a Municipiului Cluj-Napoca.

Dupa trecerea în proprietate publica, costurile de întreținere a străzii nou propuse vor fi suportate de către autoritățile publice locale.

### **3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR**

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcției în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale, cuplate cu maxim două unități locative sau insiruite, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei. Prin propunerea prezentată se încheaga din punct de vedere urbanistic zona studiată, urmărind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulație, reglementate conform normelor în vigoare și se dotează zona cu echipamente edilitare. Implementarea reglementărilor urbanistice propuse creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinse în prezentul proiect.

### **3.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI**

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și gaz și pentru realizarea drumului până la stratul de uzură.



## 4. CONCLUZII

---

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea de locuinte semicolective/individuale cuplate, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si construibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiat.

De asemena se doreste ca propunerea urbanistica sa vina in completarea functiunilor propuse in PUZ-ul (strada Nordului est) aprobat anterior prin HCL, cu conectarea si reorganizarea functionala a situl studiat.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari – viitorii locuitori ai zonei, cat si pentru municipalitate. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrarile din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)” Proiectantul consideră oportună investiția.







# REGULAMENT DE URBANISM

PROIECT NR. 059/2019

BENEFICIAR

MIHAI MARTIN

FAZA **P.U.Z.**

URBANIZARE – LOCUINTE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

STR. NORDULUI - VEST, F.N.  
MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26  
CLUJ-NAPOCA, CLUJ



## DISPOZIȚII GENERALE

---

### 1.1 ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**P.U.Z. – de urbanizare, strada Nordului - vest**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

### 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în maniera neorganizată, materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maximum răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;
- Apa menajera va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;
- Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;
- Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;
- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.



## 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

---

**Caracterul existent:** conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014** amplasamentul se afla in **UTR=ULiu: zona urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

**Caracterul propus:**

- **Liu\*** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN – 93 parcele;
- **S\_Et\*** – SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL – 1 parcela;
- **S\_Is\*** – SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE – 1 parcela;
- **S\_Va** – SUBZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT – 5 parcele.

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

---

### *Liu\* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*

---

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Propunerea se va evidentia prin PUZ

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unitati locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta în sistem cuplat.

Locuințe înșiruite, cu maxim o unitate locativa (apartament) pe parcela.

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

# BELETAGE

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

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

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;
- (e) vor avea formă regulată.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de 3 m, funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele aflate în zona de întorcere a drumurilor infundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2 m.

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

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

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

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite) se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m și/sau  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei - în cazul segmentării amplasării spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornise în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0m - se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care amplasarea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu. - în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, în retragere față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00m - se permite amplasarea de construcții cuplabile pe o latură - se permite amplasarea de construcții semicuplate la parcele de colț ce vor avea obligatoriu 2 fațade reprezentative spre drum.

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

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m astfel încât să poată parca în paralel 2 autoturisme.

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite sau semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% 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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%.

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.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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).

## **S\_Et\* – SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL**

---

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

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

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.



### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

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 detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 950 mp.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Retragerea de la aliniament va fi de 3 m, functie de adancimea terenului.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de cel puțin 4,5 m respectand in orice punct si  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

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

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile 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.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulament general de urbanism al PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul architectural. Astfel înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastișe 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, 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul general de urbanism al PUG Cluj-Napoca.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 50%.

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.

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

C.U.T. maxim = 2,2

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).

## ***S\_Is\* – SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE***

---

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

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

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ, educație și cercetare - creșe, grădinițe , școli publice și private.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu se propun.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele 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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de cel puțin 4,5 m respectând în orice punct și  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

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

Nu se propun amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcela. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul general de urbanism al PUG Cluj-Napoca.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru cladiri comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 12m, iar inaltimea totala nu va depasi 18m, respectiv un regim de inaltime de S+P+E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m. (recomandat S/D+P+1+R/M)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

Clădirile se vor acoperi cu terase circulabile inierbatete, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda 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 sau clădiri.

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 50%.

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 înțeleles urbanistic.

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

C.U.T. maxim = 1,4

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



## **S\_Va – SUBZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT.**

---

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se conservă structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili după caz, prin PUD.

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

Se va stabili după caz, prin PUD.

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

Nu se propun amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcelă. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

### 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism al PUG.

# BELETAGE

## 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## 8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

## 9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

## 10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## 11. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

#### NOTA:

Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Prezentul P.U.Z. a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ gm-010- 2000, aprobat prin ordin m.l.p.a.t. nr. 176/n/2000

Cluj-Napoca  
Mai 2020

întocmit,  
arh. Marius TARAU



TEL.: 0785123433 | E-MAIL: [OFFICE@BELETAGE.RO](mailto:OFFICE@BELETAGE.RO)

STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26, CLUJ-NAPOCA

[WWW.BELETAGE.RO](http://WWW.BELETAGE.RO)