



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ STR.Eclipsei f.n. str.Voievod Glad fn.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.parcelare ,reparcelare,reglementare cai de acces

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
asezământ pentru varstnici

alt. Stef. Lavinia Pop

Adresa obiectivului Beneficiar	Cartier Borhanci str.Eclipsei f.n. mun.Cluj-Napoca ZONA A –Entitate SC MH Invest SRL ,Precup Sorin si Daniela,Bolboaca M. Si sotia,Pop Margareta,Roman Viorel si sotia ,Fundatia umanitar sociala Ocrotirea ,Nechifor Ioan, Nechifor Aurel, Dan Viorica, Poput Ileana, Nechifor Cornelia, Pop Simona Stefania, Nechifor Alex Andrei . Zona B -entitate SC MH Invest SRL ,Pop Margareta,Roman V.si sotia , Alb Dan,Alb Olimpia.Toth Carol , ,Sarb Valer,Sarb Marioara
-----------------------------------	--

PRESCRIPTII GENERALE

1.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si functionare a constructiilor,amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe teritoriul studiat.

R.L.U. detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat in Consiliul Local, avizat.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal:

-legea nr.50/91 modificata,privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuinte'lor(republicata)

-HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism

-Ordin MLPAT 80/N/1996

-Ordin MLPAT 13N/10.03.1999

-Ordin MLPAT nr.91/1991,revizuit 2016,privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a L 50/1991

R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local .Acesta va deveni act de autoritate impreuna cu PUZ –ul insotitor.Ambele documentatii (PUZ si Regulamentul aferent)au fost elaborate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism,aprobat si HGR nr.525/1996.

2.Domeniul de aplicare al Regulamentului local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este zona intravilana a municipiului Cluj-Napoca,jud.Cluj,mai precis teritoriul studiat in prezentul PUZ pentru amplasarea unor locuinte familiale si delimitat conform planse(strada Eclipsei f.n. colonia Borhanci).

P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat.

Prevederile PUZ aprobate,inclusiv conditiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG si a regulamentului aferent(RLU),urmand ca in etapele de reactualizare a acestora sa fie insusite ca parti constitutive ale PUG municipiul Cluj-Napoca.

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

Orice modificare a prezentului Regulament,se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General

de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare pe care au urmat-o PUZ-ul si Regulamentul de fata. Modificarile se vor admite numai daca vor interveni date de tema ulterioare aprobarii P.U.Z. si incompatibile cu prezentele prevederi.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

1.1. Generalitati

Zona studiata in prezentul PUZ-UTR-Uliu propune incadrarea in subzona UTR=Liu*, subzona UTR-S-Uis, mentine UTR-Ve din PUG, conform cu Avizul de Oportunitate si Avizul Arhitect sef.

Subzona studiata se caracterizeaza prin urmatoarele subunitati de referinta:

U.T.R. Liu*

-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR= 44 loturi pentru locuinte individuale sau familiale izolate sau cuplate, cu regim redus

de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

cu maxim 3 niveluri supraterane (parter+etaj+mansarda/etaj retras sau

demisol+parter+mansarda/nivel retras). Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi

una din configuratii-S+P+1E+M, S+P+1E+R, D+P+M, D+P+R, nivele

si maxim 2 unitati locative/imobil.

UTR-S-Uis –subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate ,in zona de urbanizare

-cladiri dedicate pentru:

servicii de interes public in cladiri dedicate

-institutii si servicii de interes public –functiuni administrative, functiuni de cultura

invatamant si cercetare, functiuni de sanatate asistenta sociala, culte (capela)

Asezamant pentru varstnici

UTR Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic SPATII PLANTATE de protectie a zonelor umede

Conform Temei de proiectare

Zona propusa a fi reglementata cuprinde mai multe parcele existente, pe o suprafata de 43 097,00 mp de teren studiat.

Acest teritoriu necesita elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosintei terenului din arator in teren pentru curti, constructii, comasarea terenurilor si ulterior dezmembrarea de terenuri pentru realizarea profilului de strazi, procedura care va stabili un regim de reparcelare a suprafetelor existente studiate si reglementate in parcele de tip urban, urmarind urmatoarele obiective:

-integrarea teritoriului studiat in context urban

-dezvoltarea retelelor de drumuri si cai de acces stabilind trama stradala

-stabilirea zonarii functionale si a organizarii spatiale functionale

-alocarea resurselor materiale dezvoltarii infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite in acest studiu sunt:

-unificarea virtuala a terenurilor

- remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban
 - dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulatii
 - alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibila mobilare cu obiective de interes public
 - extinderea si racordarea la retele publice de tip urban existente in zona
- In cadrul studiului,din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare,parcelele dinspre str.Voievod Glad se vor diminua cu o suprafata de $St=556,09mp$ pentru a se forma profilul recomandat in PUG al strazii Voievod Glad –profil IIIIF=15,00m,si traseul strazii Eclipsei conform cu recomandarile CTATU,si cu o anumita suprafata pentru a se realiza profilul aprobat-III H=12,00m.
- in zona de est,s-au rezervat terenuri pentru 3 strazi,A,B si C ,avand diferite suprafete de teren,totalizand ca circulatii o suprafata de $St=7451,53mp$.
 - se prevede realizarea a 44 loturi pentru locuinte individuale sau familiale.
 - se prevede o zona verde de protectie a a apelor sau cu rol de culoar ecologic Ve,in suprafata de $St=3942,02mp$
 - se prevede o parcela pentru institutii si servicii publice si de interes public ,in cladiri dedicate- propus-Asezamant pentru varstnici ,insumand in total cca 5065,60mp.
 - toate parcelele necesita lucrari de :
 - comasare
 - lucrari de dezmembrare conform plansei cu circulatia terenurilor
 - lucrari de corectie a tramei existente si modificarea formei acestora in parcele ortogonale
 - lucrari de dezmembrare in scopul constituirii posibilitatii de realizare a viitoarelor cai de acces - strada Eclipsei-prelungire ,strada A ,B si strada C,in conexiune cu str.Voievod Glad.

Prescriptii specifice zonelor functionale in UTR-Liu*

Liu *—locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Zona rezidentiala specifica locuintelor: locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate,semicolective (familiale), cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban avand maxim 2 unitati locative/imobil si cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras sau demisol+parter+mansarda/nivel retras).

Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratii-(S)+P+1E+M,(S)+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele

1.ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR Liu*

Zona studiata se afla in partea de vest a coloniei Borhanci pe strada prelungire Eclipsei-strada Voievod Glad.

Zona studiata cuprinde zona de amplasare a locuintelor familiale sau semicolective mici, ,zonele construibile ,amenajarile exterioare,circulatii pietonale si carosabile aferente incintelor.Terenul este cuprins in PUG avizat in zona UTR=Uliu,propus ca subzona de detaliere UTR=Liu*,subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim 2 ap./imobil,situate in noile extinderi.

-functiune predominanta:locuinte individuale (unifamiliale)izolate sau cuplate,semicolective (familiale),cu doua unitati locative.

-regim de construire :izolat sau cuplat.

-inaltimea maxima admisa :trei nivele supraterane-(S)+P+1E+M,(S)

+P+1E+R,D+P+M,D+P+R.

Inaltimea maxima

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 8m.Inaltimea maxima admisa a

cladirilor,masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 12m.

-indici urbanistici:POT max.=35%,CUT max=0,9 ADC/mp.

-retragere fata de aliniament:Cladirile propuse vor fi amplasate cu retragere de 5m de la aliniament- limita terenurilor fata de domeniul public al strazilor locale.

-retragere minima fata de limitele laterale :constructiile propuse se vor amplasa in interiorul parcelelor cu respectarea distantei de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa (H/2) fata de limitele laterale ,dar nu mai putin de 3,00m.

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8m.

-retragere minima fata de limita posterioara :H cladire dar nu mai putin de 6,00m.

-circulatii,accese:din str.Eclipsei regularizata la ampriza de 12m,din str.Voievod Glad regularizata la ampriza de 15m,din str.A propusa prin PUZ cu ampriza de 9m,din strada B propusa prin PUZ cu ampriza de 12m,din str.C propusa prin PUZ cu ampriza de 9m.

-Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil,de latime max.3m.

-stationarea autovehiculelor:se va organiza in interiorul parcelei,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului aferent PUG.

-echipare tehnico-edilitara:toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale (apa,canalizare,electricitate,gaz).

REGULI DE UTILIZARE FUNCTIONALA

Liu * - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR

locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective(familiale)cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim 2 unitati locative/imobil cu maxim 3 nivele supraterane(parter+etaj+mansarda sau etaj retras, sau demisol+parter+mansarda sau nivel retras).Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratii-S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele

Caracterul zonei:

functiune predominanta:zona ocupata in principal cu constructii destinate locuirii

Avand in vedere caracterul dominant al zonei(de locuire),se pot distinge urmatoarele functiuni componente

- Cladiri de locuit cu spatii plantate in interiorul zonei Liu*- la care se prevede ca spatiile verzi amenajate in interiorul parcelei,(teren verde amenajat)sa fie minim 40% pe parcela
- alei semicarosabile interioare,parcaje,platforme dalate,alei pietonale
- echipamente (post trafo,etc)

Art.1.Utilizari admise:

-se vor autoriza lucrari de constructii care au ca efect construirea unor locuinte unifamiliale,sau familiale , in regim de construire izolat sau cuplat.

Art.2 Utilizari permise cu conditionari

-locuinte semicolective –familiale-cu maximum 2 unitati locative.

-pe terenuri in panta se pot amplasa locuinte semicolective , avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum 3 niveluri supraterane.

-**instalatii exterioare** (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura,etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-**servicii cu acces public** –conf.anexa 1 PUG,prestate in special de proprietari,cu urmatoarele conditii:

a.sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei

d.activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

e.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

f.pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare,se va obtine acordul vecinilor de parcela

g.pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50m de la limita parcelei,pe toate directiile.In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

-**servicii profesionale sau manufacturiere** conf.anexa 1 PUG,prestate de proprietari/ocupanti,cu urmatoarele conditii:

a.sa se desfasoare in paralel cu functiunea de baza –locuirea

d.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

e.activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

f.In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

-**functiuni de turism**,cu urmatoarele conditii

a.sa nu includa alimentatie publica

b.sa se obtina acordul vecinilor

Art.3 Utilizari interzise

-sunt interzise orice utilizari,altele decat cele de la art.1 si 2.

- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

2.Conditii de amplasare,echipare si conformare a constructiilor

Art.4-caracteristici ale parcelelor

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

(a)-vor avea front la strada

(b)-parcelele construibile vor avea frontul la strada de minim 12,00m pentru locuinte cuplate,mai mare sau egala cu 15,00m pentru locuinte familiale

(c)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu frontul la strada, cu exceptia parcelelor P15,P25,P26.

(d)-suprafata va fi mai mare sau egala cu 300mp pentru locuinte cuplate-(P25,P26),mai mare sau egala cu 360mp pentru locuintele izolate.

(e)-vor avea forma regulata

-parcelele de colt sau cele aflate la intersectii a doua strazi vor avea fatade principale spre ambele strazi

-amplasarea constructiilor pe parcela se recomanda a se face in sistem izolat sau cuplat (un singur corp).

Art.5 .Amplasarea constructiilor fata de aliniament

-aliniera cladirilor este obligatorie.

-retragerea de la aliniament va fi de 5,00m, pentru a permite parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente

- pentru parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (cladiri semicuplate, cuplate sau izolate)

-garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8m.

-toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25,00m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite ptr. unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15,00mp.

Art.6 .Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

(a)-in cazul construirii pe limita laterala de proprietate (locuinte unifamiliale izolate, cuplate), PUZ stabileste adancimea calcanului la maxim 25m.

(b)-in cazul construirii in retragere fata de limita /limite laterale de proprietate, (locuinte izolate, cuplate), cladirile se vor retrage de la aceasta in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3,00m si /sau $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

(c)-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00m .

(d)-garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80m.

-in cazul segmentarii amplasarii spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0m

-se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care amplasarea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

-in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre ,cladirea se va realiza in regim izolat, in retragere fata de limitele laterale cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00m

-se permite amplasarea de constructii cuplabile pe o latura

-se permite amplasarea de constructii semicuplate la parcele de colt ce vor avea obligatoriu 2 fatade reprezentative spre drum.

Art.7.Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele

-distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt ,dar nu mai putin de 6,00m.

Art.8.circulatii si accese

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct .

-pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil, in latime de maxim 3m.

-orice acces la drum public se va face conform avizului si autorizatiei eliberate de administratorul acestuia

- pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

Art.9.Stationarea autovehiculelor

- stationarea auto se va realiza in interiorul parcelei

-alternativ,parcajele/garajele pot fi organizate in comun(pachete de parcaje/garaje,garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor,la distante de maximum 150m de la cea mai indepartata locuinta deservita.

-necesarul de parcaje:

-**locuinte individuale/unifamiliale izolate sau cuplate** ,inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale dau manufacturiere :

a.minim un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp

b.minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp

-**locuinte individuale /unifamiliale semicolective(familiale)**

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

-**Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate)**

-doua locuri de parcare

-**alte activitati:**conf.anexa 2 PUG

Art.10 . .Inaltimea maxima admisa a cladirilor

-regimul de inaltime maxim admis este de trei nivele supraterrane,rezuland una din urmatoarele configuratii-S+P+1+M,S+P+1+R,D+P+M,D+P+R.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor ,masurata de la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00m.

Art.11. aspectul exterior al constructiilor

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului-locuire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca volumetria va fi echilibrata,specifica programului de locuit.

-acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple,in doua sau patru ape,cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60*,sau cu terasa.

Cornisele vor fi de tip urban.

-raportul plin-gol va fi cel specific programului.

-materialele de finisaj vor fi cele specifice programului-tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate,tencuieli pentru fatade ,placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.Pentru tamplarii usi,ferestre,se recomanda lemnul tratat sau materiale avand agrementare tehnica.

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

-serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50cm.Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Art.12. conditiile de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor pentru PUZ.

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice propuse si functionale;

- construciile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua existenta pe str.Eclipsei ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare .
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii
- se vor asigura conditiile de captare si evacuare a apelor meteorice de pe cladire si platforme si conducerea lor la rigole stradale inchise racordate la reseaua de canalizare .
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat
- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel

Salubritatea

- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere accesibil din spatiul public.
- deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale amplasate in interiorul fiecarei parcele de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiiului menajer, amenajata la nivelul localitatii.
- se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana prin abonament.

Art.13. spatii libere si spatii plantate

- pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural amenajate(plantatii ornamentale, rondouri de flori) vor ocupa minim 40% din Suprafata totala teren si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.(25% la cele de tip covor).
- suprafetele avand imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- la limitele dintre proprietati se vor executa plantatii de arbori si arbusti decorativi
- pe fasia de teren cuprinsa intre strada /spatiu public si cladirile retrase de la aliniament, spatiile libere vizibile din circulatiile publice se vor trata ca gradini de fatada din care in proportie de 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
- eliminarea arborilor maturi este interzisa cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.
- se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese
- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

Art.14. imprejmuiri

- spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic, putand fi dublate de gard viu sau alte tipuri de plantatii decorative. Inaltimea maxima va fi de 2,20m.
- inspre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de max.2,20m.
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Art.15. procent maxim de utilizare al terenului (POT)

Liu* -POT maxim =35% Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

Art.16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Liu* - CUT maxim =0,9

UTR S_ UIS-ZONA DE URBANIZARE

SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE, IN ZONA DE URBANIZARE

Subzona instituita in cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter, in conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul CTATU si Avizul de Oportunitate. Se propune rezervarea unui teren privat, cu $St=5065,60mp$ pentru amplasarea acestor investitii.

-Funciune predominanta : functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de sanatate, asistenta sociala, functiuni de cult.

-regim de construire : deschis, izolat.

Se doreste realizarea functiunii de sanatate si asistenta sociala-respectiv asezamant pentru varstnici (cu alegerea a unor functiuni posibile adiacente recomandate pentru aceasta):

-1. functiuni administrative birouri aferente functiunii principale (asistenta sociala)

-2. Functiuni de invatamant , cercetare

-3. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

-4. Functiuni culte (capela)

-inaltime maxima admisa: cladirile se vor inscrie la regim de inaltime de $(1-3S)+P+4+1R$. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minim 1,80m.

-indici urbanistici:

-POT maxim = 60%

-CUT maxim = 2,2.

Retrageri minime:

-retragerea fata de aliniament : minim 6,00m

-retragerea minima fata de limitele laterale -h/2 fata de limitele laterale dar nu mai putin de 6m

-retragerea fata de limita posterioara : 6,00m

-circulatii si accese : din str. Eclipsei , regularizata la ampriza de 12m, din strada A propusa prin PUZ, cu ampriza de 9m, din strada C propusa prin PUZ cu ampriza de 9m.

-stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelelor, in garaje colective subterane/supraterane, sau parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului PUG.

-echiparea tehnico-edilitara: toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile si functionale (apa, canalizare, electrica, gaz).

Utilizari admise

Instituti si servicii de interes public - functiuni administrative, de cultura, de invatamant si cercetare, de sanatate si asistenta sociala, de cult

Utilizari admise cu conditionari

-Locuinte de serviciu permanente sau temporare cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, conform prevederilor legale.

-cladiri de cazare-semihoteliere, de apartamente, camine, internate

-garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare , cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Utilizari interzise

- garaje in cladiri provizorii independente amplasate in interiorul parcelelor.
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public
- constructii provizorii de orice natura
- instalati,utilaje exterioare montate pe fatada imobilelor dinspre spatiul public.
- publicitate comerciala
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor**Caracteristicile parcelelor suprafete forme dimensiuni**

- pe baza normelor specifice in vigoare.
- vor avea front la strada

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament va fi de min.6,00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 6,00m
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor une'e fata de altele pe aceeaasi parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte,masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de 6,00m.

Circulatii si accese

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice in mod direct.Accesul carosabil va avea latimea de minim 3,00m.
- Orice acces la drum public se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestuia.
- pentru cai auto si pietonale din interiorul proprietatii,se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.
- in cazul in care parcela se invecineaza pe laturile laterale sau pe latura posterioara cu spatii publice de tip scuar se recomanda asigurarea unor accese secundare pietonale din spatiile publice respective.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei in garaje colective subterane sau in parcaje amenajate la sol.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conf.anexa 2 din PUG.
- atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele,necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- nu se admite amenajarea parcajelor la sol pe fasia de teren dintre aliniament si cladiri indiferent de adancimea acestuia.
- stationarea in curtile interioare este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- a.pentru cladiri comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 22m,iar inaltimea totala nu va depasi 25m,respectiv un regim de inaltime de S+P+4E+1R.Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m.

-b.pentru cladiri de colt inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15m,iar inaltimea totala nu va depasi 18m, respectiv un regim de inaltime de S+P+4+1R/M.

c.pentru pozitii urbane privilegiate,H max=22m

Aspectul exterior al cladirilor

-autorizarea este permisa numai daca aspectul exterior al cladirilor nu contravine functiunii acestora,caracterul zonei asa cum a fost el descris in peisajul urban.

-arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

-culorile vor fi pastelate,deschise,aproprate de cele naturale;se interzice folosirea culorilor stridente,saturate la toate elementele constructiei.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-zona va fi echipata edilitar complet prin procedura de urbanizare.

-toate cladirile se vor racorda la retele edilitare publice

-se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

-fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere,accesibil din spatiul public.

Spatii libere si spatii plantate

-in interiorul parcelei,spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie foasa,medie,inalta.Suprafetele avand o inbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere,pentru care se vor utiliza materiale traditionale.Eliminarea arborilor maturi e interzisa.

Imprejmuiri

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm,si o parte transparenta realizata din grilaj metalic sau sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m ,si vor putea fi dublate de garduri vii.-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20m inaltime si vor fi de tip opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim=60% conf.PUG

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim=2,2 conf.PUG

U.T.R. VE

ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

Generalitati

-functiune predominanta –plantatii inalte,medii,joase,sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo,mobilier urban,amenajari pentru joaca,odihna,sport si alte activitati in aer liber compatibile,edicule,componente ale amenajarii peisagere,lucrari de amenajari hidrotehnice;spatii verzi, amenajari de maluri,versanti amenajati si vegetatie spontana si de protectie a cursurilor de apa secundare –paraie de pe versanti-

-zona cuprinde portiuni ale culoarelor apelor,ce include albiile minore,amenajari hidrologice,cele de maluri,fasii de protectie a cursurilor de apa secundare..Culoarele aferente cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unei retele de spatii verzi ce pot

41


include trasee pietonale ,respectiv loc de loisir si/sau loc de joaca pentru copii,cu realizarea unor legaturi avantajoase in structura urbana.

-Acolo unde fasiile verzi de protectie a versantilor sunt adiacente zonelor de urbanizare,terenul aferent fasiei de protectie va deveni parte a domeniului public ca parte din suprafata urbanizata destinata obiectivelor de utilitate publica.

-predominanta spatiilor verzi amenajate si vegetatie spontana si de protectie ,cu posibilitatea mobilarii cu o dotare tip loisir-loc de odihna, bancute.

-Interventiile vor urmari asigurarea coerentei imaginii urbane,reabilitarea amenajarilor,a plantatiilor,ameliorarea peisajului si a mediului.,dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale,organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

-organizarea,modernizarea acestor spatii vor viza ameliorarea functionalitatii si imaginii urbane,dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale,velo,reglementarea circulatiei auto ,organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

-Mobilierul va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din întregul ansamblu.

-indicatori urbanistici conf.PUG,POTmaxim =1%,CUT maxim =0,01.

-reragerea fata de aliniament ,limite laterale si posterioara -nu e cazul.

-inaltimea maxima admisa -regim de inaltime parter

-stationarea autovehiculelor :este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.Acestea se vor organiza /reglementa ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1.utilizari permise

-plantatii de arbori si arbusti decorativi medii si joase si la limitele de proprietate

-sistem de alei interioare dalate pentru circulatii pietonale.

-amenajari de spatii plantate si spatii dotate cu mobilier urban in scop de recreere

-edicule ,componente ale amenajarli pelsagere

-lucrari si amenajari hidrotehnice

-amenajarea de terenuri de loisir

-asigurarea cu iluminat corespunzator

-amenajari de alei interioare dalate

-dotarea cu accesorii specifice pentru intretinerea spatiilor verzi

utilizari permise cu conditionari

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare,cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim,sa nu produca poluare fonica sau de alta natura

Art.2. Utilizari interzise

-distrugerea sau degradarea spatiilor verzi amenajate,inclusiv a vegetatiei existente

-lucrari de terasament si sistematizare verticalade natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente

Art.3.Conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor caracteristici ale parcelelor

-conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se va tine cont de posibila corectie a traseului strazii "Volevod Glad"

Art.4.amplasarea fata de aliniamente

- nu e cazul

Art.5.amplasarea fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor

-nu e cazul

Art.6.amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-nu e cazul

Art.7.amplasarea pe parcele

-nu e cazul

Art.8.circulatii si accese

Se propune acces pietonal din un drum colector- strada A care sa permita accesul si intretinerea spatiilor verzi ,respectiv dinspre str.Voievod Glad.

Se vor prevedea prin proiecte alei pietonale,mobilier urban,sistem de iluminat public si amenajarea peisagera.

-sunt admise modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acesteia in sistemul general urban al traseelor pietonale.Pentru acestea se vor utiliza sisteme specifice-pavaje din piatra naturala etc.

Art.9.stationarea auto

-este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi(cu exceptia celor utilitare)

-Acestea se vor organiza in vecinatatea zonelor de intrare,in sistem privat.

Art.10.inaltime maxima

-la eventualele dotari propuse,maxim 3m la cornisa cea mai inalta

Art.11.aspect exterior

-conform PT de amenajare peisagera si studii de specialitate avizate

Art.12.conditii de echipare edilitara

-conform studii de specialitate avizate

-se va da o atentie deosebita iluminatului public,ce va face obiectul unor studii de specialitate

-se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

Art.13.spatii libere si spatii plantate

-conform PT-uri de amenajare peisagera si studii de specialitate avizate

-conform studii de specialitate avizate se pot organiza trasee pietonale,locuri de odihna

-fasiile de protectie vor fi organizate ca spatii verzi publice cuprinzand vegetatie joasa,medie si inalta,urmarindu-se fixarea terenului,protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune.

-suprafata spatiilor verzi propriu-zise,organizate pe solul natural se vor prezerva,se interzice placarea malurilor cu placi de beton.

Art.14.Imprejmuiri

-imprejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrata a unor garduri vii inspre spatiile publice.

-imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietatile private vor fi de tip transparent,cu inaltimea maxima de 2,20m

Art.15.POT

-pentru eventuala dotare de interes public,maxim 1%

Art.16.CUT

- pentru eventuala dotare de interes public,maxim 0,01



Intocmit

Arh. Ungur, Cristiana



Arh. Ungur, Cristiana



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **MH INVEST S.R.L., CHIC RESIDENCE S.R.L.** prin Suciu Horea cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 178320/433/2020 cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 212575/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 241... din 10.08.2020.

pentru

P.U.Z - P.U.Z de urbanizare, strada Eclipsei- strada Voievodul Glad

generat de imobilele cu nr. cad. 252092, nr. cad. 260418, nr. cad. 260424, nr. cad. 303936, nr. cad. 252257, nr. cad. 302877, nr. cad. 304774, nr. cad. 252243, nr. cad. 302878, nr. cad. 260425, nr. cad. 303070

Inițiator: **MH INVEST S.R.L., CHIC RESIDENCE S.R.L.**

Proiectant: **S.C. STIL PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristina Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat la nord-est de strada Romul Ladca, la nord-vest de strada Eclipsei respectiv prelungirea străzii Uranus, la sud-est de strada Voievodul Glad și la sud-vest de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G, Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca clemente existente. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

I. Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiU și parțial în UTR Ve.

- UTR ULiU- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban;

-*funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-*regim de construire:* locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-*înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferență Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/imp;

-*retragere min. față de aliniament:* min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-*retragere min. față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

- **UTR Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobiliier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

-înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:

- **U.T.R Liu* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban**

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, semicolective (familiale) cu două unități locative;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supratranc (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: min. 5m, garajele se vor retrage cu min. 6m față de aliniament;

-retragere min. față de limitele laterale: H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6m;

-circulații, accese: din strada Eclipsei, din strada Voivodul Glad, din strada „A” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m, din strada „B” propusă prin P.U.Z cu ampriza de 12 m, din strada „C” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, de lățime de max 3m;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

-echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

U.T.R. - S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în zone de urbanizare

-funcțiune predominantă: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate, asistență socială, funcțiuni de cult;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: clădirile se vor înscrie într-un regim de înălțime de max. (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2 ADC/mp

-retragere față de aliniament: min. 6 m;

-retragerea min. față de limitele laterale și posterioară: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din strada Eclipsei, din strada „A” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m, din strada „C” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supratcrane sau parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

U.T.R Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alci și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisajere ,lucrări și amenajări hidrotehnice;
- indicatori urbanistici* - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;
- înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

În urma ședinței Comisicii tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 1.04.2019, și a verificării completărilor depuse sub nr. 212575 din 28.04.2020 în ședința operativă din 28.05.2020 a se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Strada „A”, strada „B” și strada „C” propuse prin P.U.Z. vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad se va amenaja (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale), anterior recepției construcțiilor din subzona S_{1s}.

Conform Avizului nr. 362709/466/06.08.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului următoarele:

- str. Eclipsei se va asfalta și se va reglementa la ampriză existentă pe primul tronson dinspre str. Romul Ladea și la profil de 12 m de la primul tronson și până pe parcela din PUZ studiat (unde există un PUZ în lucru în faza incipientă, pentru care există emis aviz de oportunitate și PUZ Kerckes aprobat prin HCL nr. 254/2016);
- realizarea rețelei stradale propuse cu asfalt la profilele propuse prin PUZ, inclusiv legăturile cu str. Voievodul Glad căreia i se va asigura profilul conform PUG cu acces public nelimitat;
- la faza DTAC pentru drumuri se va prezenta și planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală;
- *deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2442 din 4.06.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 4467 din 23.10.2018.

Prin adresa nr. 378793/433/2020 s-a solicitat modificarea avizului Arhitectului șef cu nr. 139 din 29.05.2020 prin corelarea cu Avizului nr. 362709/466/06.08.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației. Prezentul aviz înlocuiește avizul Arhitectului șef cu nr. 139 din 29.05.2020 care își pierde valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adina Moldina

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI

Calca Moșilor nr. 3, 400031, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciulsigurancirculatiei@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr.362709/446 din 06.08.2020

AVIZ DE PRINCIPIU

La documentația înregistrată la nr. 362709/30.07.2020 pentru SC MIH INVEST SRI., CHIC RESIDENCE, Fundația Umanitară și social culturală OCROTIREA, având în vedere Hotărârea nr. 377722/06.08.2020 a Comisiei de sistematizare a circulației, se acordă aviz favorabil pentru obiectivul „PUZ Eclipsei FN, parcelare și construire ansamblu de locuințe individuale cu 2 apartamente, asezământ pentru varstnici, cu propunere de 70 locuri de parcare/garare cu următoarele condiții care intră în grija și cheltuiala investitorului:

- str.Eclipsei va fi asfaltată, conform plan anexat:

-in ampriza existenta pe primul tronson dinspre str. Romul Ladea;

-la profilul de 12m de la primul tronson și pana pe parcela din PUZ studiat (unde exista un PUZ in lucru in faza incipienta pentru care exista emis aviz de oportunitate 2019 și PUZ Kerekcs aprobata prin IICL nr. 254/2016);

-realizarea rețelei stradale propuse cu asfalt la profilele propuse prin PUZ, inclusiv legaturile cu str. Voievodul Glad careia i se va asigura profilul conform PUG, cu acces public nelimitat;

-la faza de DTAC pentru drumuri se va prezenta și planul de semnalizare rutiera orizontala și verticala;

-in Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului se va stabili modul de amenajare, la strat de uzura, de catre investitor a terenului cedat pentru regularizarea str. Eclipsei și a strazii Eclipsei pe toata lungimea pe care se propune PUZ pana la intersectia cu str. Romul Ladea;

Deoarece accesul dinspre oras spre terenul pe care se propune PUZ-ul, respectiv dinpre teren spre oras, se acceseaza intersectia str.C-tin Brancusi- Fagului -Romul Ladea-Borhanci a carei capacitate de circulatie este depasita, eliberarea Autorizatiilor de construire, altele decat cele pentru drumuri și rețele edilitare, sunt conditionate de realizarea lucrarilor de largire a strazii Borhanci spre intersectie, respectiv reamenajarea și largirea intersectiei str.C-tin Brancusi- Fagului-Romul Ladea-Borhanci pentru giratic cu cale inelara de 2 benzi carosabile.

Prezentul aviz îl înlocuiește pe cel cu nr. 555476/14.09.2018.

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Gheorghe Șurubaru

DIRECTOR EXECUTIV,
Virgil Porușiu



SEF SERVICIU,
Mirela Mărincean

SERVICIUL siguranta circulatiei
Nr.434905/446/ din 10.09.2020

NOTA INTERNA

Catre,

DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII

Referitor la nota dvs. interna cu nr.43490/20205 va comunicam faptul ca
Pentru P.U.Z. -de urbanizare, strada Eclipsei - strada Voivodul Glad, se vor
realiza strada Voivodul Glad și strada Eclipsei la strat de uzură până la recepția
construcției).

Sef serviciu,
Mircea Marincean



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. **MH INVEST S.R.L** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Henri Barbusse nr.59-61, ap.1, și S.C. **CHIC RESIDENCE S.R.L** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr.18-20, bl.D14, ap.40, înregistrată sub nr. 662962 din 20.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a *Comisiei operative de urbanism* întrunită în ședința din 4.03.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 70 din 12.03.2020

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare, strada Eclipsei- strada Voievodul Glad** generat de imobilele cu nr. cad. 252092, nr. cad. 260418, nr. cad. 260424, nr. cad. 303936, nr. cad. 252257, nr. cad. 302877, nr. cad. 304774, nr. cad. 252243, nr. cad. 302878, nr. cad. 260425, nr. cad. 303070, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat la nord-est de strada Romul Ladea, la nord-vest de strada Eclipsei respectiv prelungirea străzii Uranus, la sud-est de strada Voievodul Glad și la sud-vest de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G, profil III E 16m; Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelle aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente.

Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia. Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R Lîu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, parțial în U.T.R ULîu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

2.2 *propus*: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primarie din R.L.U aferent ULîu și zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp
- subzonă de institutii și servicii de interes public situată în zona de urbanizare cu caracter rezidențial P.O.T max =60%, C.U.T max=2,2 ADC/mp
- zona verde de protecție a apelor P.O.T max.=1%, C.U.T max= 0,01ADC/mp



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGIEI URBAŢE

Calea Meşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

- dotări -servicii, spaţii verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona rezidenţială se realizează din strada Eclipsei;
- staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulaţia nou propusă prin P.U.Z va fi realizată de către investitori la strat de uzură, înainte de autorizarea investiţiilor propuse pe parcele.

5. Capacităţile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G şi normele tehnice specifice.
- deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecţia str. C-tin Brâncuşi - str. Fagului - str. Romul Ladca - str. Borhanci, a cărei capacitate este depăşită, emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţii (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării şi lărgirii intersecţiei mai sus menţionate de către Municipality.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2442 din 4.06.2019, emis în aceleaşi condiţii cu Certificatul de Urbanism nr. 4467 din 23.10.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relaţia zonă-oraş, conformări spaţial volumetrică, caracteristicile ţesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică).
- studiu de trafic, analiza impactului investiţiei asupra traficului rutier. Se vor respecta condiţiile impuse prin Aviz Siguranţa circulaţiei nr.555476 , 366825/446/2018.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Pentru studiul de oportunitate a fost emis Aviz de oportunitate nr. 1011 din 5.11.2018, valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 6064 din 19.12.2017. În urma şedinţei CTATU-operative din 4.03.2020, se reemite Avizul de oportunitate, în baza Certificatului de urbanism nr.224/2019.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2442 din 4.06.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentaţia se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentaţiei de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată şi ord. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.

/ ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Red. 3ex. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanţei nr. 4709529 din 14.03.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 17.03.20

profil tip III.E - 16m

Uliu

Uliu / PUZ
Hmax=12m

PROIECT DE AMPLASAMENT AL CALII DE
 COMUNICATIE DE AERENALIE A
 TERENULUI SI DE ORGANISM
 NICKER I. K. PROIECTANT
 W. A. I.
 ANEXA 70 din 12.03.2020
 SUCRATA

Uliu
Hmax=12m

Liu
Hmax=12m

STRADA
 254
 Ve

Uliu

profil tip III.E - 16m

Liu
Hmax=12m

Liu

Uliu

Uliu / P
Hmax=12m

TERENUL SI DE ORGANISM