



adresa:  
tel / fax:  
email:

detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@de3.ro

## 1. FISA PROIECTULUI

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

TITLUL PROIECTULUI:

**PUZ ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE STRADA ECLIPSEI**

ADRESA:

Mun. Cluj-Napoca, str. Eclipsei FN, jud. Cluj

BENEFICIAR:

DATA:

Decembrie 2020

FAZA:

**PUZ**

LISTA SEMNATURI:

proiectant general:

**detrei arhitectura s.r.l.**  
Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca  
CIF: RO 7014100, J12/205/1995

specialist atestat RUR:

**arh. Alina POPESCU**

sef proiect

**arh. Oliver NEMES**

## 2. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

### PARTEA I

1	CERERE TIP	
2	ANUNT ZIAR PENTRU INITIERE PUZ	
3	CERTIFICATE DE URBANISM NR. 6034 DIN 2019.12.16 NR. 4640 DIN 2020.12.17	
4	EXTRAS CF	
5	MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN TOPOGRAFIC_vizat OCPI MASURATOARE TOPOGRAFICA_PLAN DE INCARDARE IN ZONA MASURATOARE TOPOGRAFICA_INVENTAR DE COORDONATE MASURATOARE TOPOGRAFICA_PROCES VERBAL DE RECEPȚIE	1:1000 1:5000
6	STUDIU GEOTEHNIC STUDIU GEOTEHNIC_STABILITATE GENERALA	
7	STUDIU DE TRAFIC	
8	AVIZ DE OPORTUNITATE_250 DIN 22.03.2018	
9	AVIZ COMANIA DE APA SOMES S.A.	
10	AVIZ DELGAZ GRID	
11	AVIZ ELECTRICA S.A.	
12	AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	
13	MEDIU_DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE	
14	AVIZ D.S.P. CLUJ	
15	AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE	
16	LISTA CU NUMERELE CADASTRALE SI NUMELE PROPRIETARILOR PARCELELOR VECINE	
17	HCL 2542016_PUZ ECLIPSEI – VOIEVODUL GLAD	
18	EXTRAS INFORMARE VOIEVODUL GLAD	
19	ORDIN DE PLATA – TAXA RUR	

### PARTEA II\_PIESE SCRISE

1	FISA PROIECTULUI
2	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
3	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
4	REGULAMENT LOCAL URBANISM

### PARTEA II\_PIESE DESENATE

01	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	1:20000
02	PLAN EXISTENT SI INCADRARE IN PUG	1:500
03	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
04	PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR	1:500
05	PLAN RETELE EDILITARE	1:500
06	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	1:500
07.1	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL SUDIC	
07.2	PROPUNERE VOLUMETRIE_FRONTUL NORDIC	
07.3	SECTIUNI PRIN CAILE DE CIRCULATIE, TEREN SI CLADIRILE PROPUSE	1:500
08	INFORMAREA POPULATIEI	1:500

data  
decembrie 2020

intocmit  
arh. Laura NEMES

### 3. MEMORIU TEHNIC

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

#### 1. INTRODUCERE

##### **1.1 DATE DE RECUNOAESTEREA DOCUMENTATIEI:**

Denumirea lucrarii: **Elaborare PUZ** in vederea realizarii procedurii de urbanizare pentru construire locuinte  
Beneficiar: **Doru-Alin PLOPEANU, Adina-Gabriela PLOPEANU**  
Proiectant general: Tg. Mures 540077, str. Cornesti nr. 16, jud. Mures  
**detrei arhitectura s.r.l.**  
Data elaborarii: Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca  
CIF: RO 7014100, J12/205/1995  
**iulie 2019**

##### **1.2 OBIECTUL PUZ:**

Terenul studiat de prezenta documentatie este identificat cu Nr. Cad. 312113 si are o suprafata de 12,856.8 mp. Este situat in zona coloniei Borhanci in apropiere de strada Romul Ladea. Are o forma regulata dreptunghiulara, cu fronturi de 60,7 si 61,3 m la doua strazi paralele – strada Eclipsei si strada Voievodul Glad, cu o adancime maxima de 220,15 m.

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de Doru-Alin PLOPEANU si Adina-Gabriela PLOPEANU.

##### **SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM:**

Modificarea incadrarii actuale a terenului din UTR Uliu in UTR Liu1 cu modificarea folosintei actuale a terenului, parcelarea terenului in vederea construirii unui ansamblu de locuinte cu dotarile aferente, organizarea tramei stradale, realizarea infrastructurii edilitare si a amenajarilor necesare pentru construire.

##### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:**

Se intioneeaza intergarea parcelei in caracterul propus prin Regulamentul Local de Urbanism - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

##### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
  - Modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei **"Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca"**, aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.

• HCL nr. 254/17.05.2016 al Municipiului Cluj-Napoca prin care a fost aprobat **Planul Urbanistic Zonal str. Eclipsei – str. Voievodul Glad**

• Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;

• **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

• **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

• **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

• **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

• **HG nr. 1076/8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin **HG 1000/2012**;

• **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997** privind normele de igiena

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona Borhanci a fost inainte de 1989 o zona agricola. Aceasta si-a pastrat in buna parte caracterul agricol si dupa 1989, in perioada retrocedarii si refacerii proprietatilor private.

Dezvoltarea zonei si caracterul sau actual este rezultatul unor fenomene generale de evolutie ale orasului descrise in Memoriel General al PUG Cluj-Napoca 2014 la punctul 2.1.4.:

"1. *Pana in anul 2008-2009 cresterea apreciabila a volumului constructiilor: cea mai mare parte a investitiilor au provenit din sectorul privat si au avut ca obiect preponderent construirea de locuinte.*

2. *Cresterea, in paralel cu volumul constructiilor, a numarului si acoperirii planificarii urbanistice de tipul Plan urbanistic zonal si Plan urbanistic de detaliu, ca rezultat al emergentei investitiilor imobiliare de tip comercial (antreprenoriat) si ca instrument de derogare de la reglementarile PUG 1998.*

3. *Aparitia, la periferiile orasului, in lungul arterelor de acces a concentrarilor de unitati comerciale de mari dimensiuni de tip retail, showroom, centre comerciale de mari dimensiuni etc. Prin caracterul lor, acestea sunt accesate aproape exclusiv cu masina, eventual transport in comun, avand arii de deservire supralocale (orasul si localitatile din jur).*

4. *Conservarea, in zona pericentrala a orasului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate, pe fondul stagnarii lor economice sau chiar al falimentului. Operatiunile razlete de refuncționalizare a fondului construit industrial sunt in general lipsite de un cadru planificativ coerent si de corelare cu evolutia zonelor in care se afla si nu reusesc sa valorifice potentialul terenurilor in favoarea dezvoltarii orasului.*

5. *Multiplicarea presiunilor investitionale asupra terenurilor aflate in extravilan in perioada 2007-2009, avand ca efect extinderea fragmentara a limitei intravilan, cel mai frecvent sub forma de trupuri izolate. Intre 1998 si 2009, suprafața intravilan a crescut ca rezultat al acestor operatiuni. Desi un fenomen restrans in comparatie cu situatii similare din Romania, disolutia orasului in cadrul natural are, pe termen mediu si lung, importante consecinte negative:*

- obstruktionarea unei dezvoltari urbanistice controlate, coerente si durabile, care asigura calitatea vietii si drepturile asupra proprietatii, atat locuitorilor de astazi ai orasului, cat si, in egala masura, generatiilor viitoare. Din acest deziderat decurge necesitatea asigurarii resurselor de teren pentru perspective de timp care depasesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;

- neviabilitatea extinderii retelei stradale si a retelei de infrastructura edilitara pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investitiilor din bugetul public;

- neglijarea investitiilor in zonele din interiorul orasului, astazi parasite sau utilizate inadecvat, dar care au avantajul economic al pre-existentei echiparilor edilitare si al acceselor stradale asigurate

- amenintarea si fragmentarea cadrului natural al municipiului, principal sustinator al calitatii ecologice a vietii in oras;

- amplificarea volumului de trafic auto in oras;

- imposibilitatea asigurarii calitatii vietii in oras, prin rezervarea suprafetelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotarilor si echipamentelor publice (sanatate, invatamint, spatii verzi, terenuri de sport, locuri de joaca, etc.

6. Cluj-Napoca si comunele limitrofe au avut evolutii teritoriale autonome, fara ca stransele interdependente de tip economic, social, ecologic si infrastructural sa se reflecte suficient in dezvoltarea spatiala sau in planificarea acesteia. Disfunctiunile si potentialul conflictual cel mai ridicat apare, in acest sens, la zona invecinata cu comunele Floresti, Chinteni, Feleac, Apahida."

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de sud-est a orasului, in colonia Borhanci, zona aflată in curs de urbanizare. Modernizarea recenta a str. Borhanciului, str. Romul Ladea sau str. Antonio Gaudi si prin aceasta reducerea distantei in timp fata de zona centrala a orasului, a dus la cresterea atractivitatii zonei. In prezent are loc tranzitie de la caracterul initial al zonei (parcele agricole) la unul rezidential individual sau colectiv, impus prin Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 cu modificarile ulterioare.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul se afla pe terasa superioara a versantului nordic al dealului Feleacului si are o panta generala de aproximativ 10% pe directia perpendiculara pe latura lunga, cu orientare spre nord-vest. Adiacent terenului, pe latura sud-estica, de-a lungul strazii Voievodul Glad a fost instituit UTR Ve, pe cursul unui parau de versant. Conform Plansei 3.2 Reglementari UTR scara 1:10000 din PUG, terenul este incadrat in zona cu risc mediu-mare de alunecari de teren. Vegetatia este cea tipica pajistilor de pe dealul Feleacului. In albia paraului este prezenta vegetatia palustra, precum si arbusti si tufarisuri.

### Concluzii ale studiului geo:

Terenul se afla pe versant stabil.

Amplasamentul pune local probleme tehnice din cauza terenului de fundare, care este de tip PUCM (pamant cu umflari si contractii mari).

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

- fundarea se va face cu incastrarea in argila prafosa sau argila PUCM, pentru care presiunea conventionala de baza este p convb = 300 kPa.
- terenul de fundare se prezinta monoclin, se recomanda solutia cu fundatie in trepte.
- adancimea de fundare minima recomandata: Df = -1,00 m in cazul argilei profase, sau -1,50 m pentru argila PUCM. Anexe (scari, terase) se vor funda la aceeasi cota cu imobilul.
- se recomanda o centura de tasare in cazul argilei prafosase si 2 centuri in cazul argilei PUCM.
- se vor face lucrari de drenaj pe conturul subsol/demisolului, pentru descarcarea infiltratiilor.
- in timpul executarii fundatiilor se vor realiza epuizamente-in zona s-au facut imbunatatiri funciare, exista drenuri.
- sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse.
- lucrările de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

Din punct de vedere geotehnic s-au identificat doua zone, conform plansei 1/GT Amplasarea sondajelor din studiul geotehnic anexat:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| _zona nord-estica: | categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat |
| _zona sud-vestica: | categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.  |

## 2.4 CIRCULATIA

Accesul carosabil pe parcela in studiu se face de pe strada (aleea) Eclipsei, drum secundar de pamant cu latime variabila, care face legatura cu strada Romul Ladea - principala artera de circulatie din zona, de unde circulatia este distribuita spre cartierul Gheorghieni sau Centru, spre centura de est a orasului sau spre strada Fagului si Calea Turzii. Strada Romul Ladea, de categoria III - colectoare, cu doua benzi, a fost modernizata recent, avand un profil stradal de aproximativ 9 m. Strazile Voievodul Glad, care margineste parcela la sud-est, respectiv strada Eclipsei care margineste parcela la nord-vest sunt strazi de categoria a IV-a de folosinta locala. Strada Eclipsei are un profil regularizat de aproximativ 8 m (cu doua benzi de circulatie) intre strada Romul Ladea si parcela studiata. Pe lungimea frontului parcelei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL

254/2016 (parcela vecina de la sud-vest pentru strada Eclipsei) a fost asigurat un profil transversal de 12 m cu doua benzi pe sens si parcare laterală pe un sens (profil III.H conform PUG Cluj-Napoca).

Strada Eclipsei si strada Voievodul Glad sunt domeniu public.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In interiorul zonei de studiu PUZ, terenul este liber de constructii.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In urma solicitarii avizelor de amplasament rezulta urmatoarea situatie a echiparii edilitare:

1. Retele electrice existente: obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de acestea. In zona exista retea electrica de distributie de joasa tensiune - trifazata. Strada Romul Ladea este echipata cu retea electrica subterana LES 20kV, strada Voievodul Glad este echipata cu retea electrica subterana LES 0.4kV si strada Eclipsei este echipata cu retea electrica aeriana LEA 0,4kV.

2. Retele de distributie gaz existente: strazile Romul Ladea, Voievodul Glad si Eclipsei sunt complet echipate cu retea de distributie gaz – conducta gaz presiune redusa.

3. Retele publice apa-canal: strada Eclipsei este echipata cu conducta publica de apa Ø63mm si conducta publica de canalizare tub DN30cm.

4. Retele de telecomunicatii – in zona studiata sunt amplasate cabluri de telecomunicatii instalate aerian (strada Romul Ladea) si cabluri de telecomunicatii instalate subteran (strada Eclipsei).

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

In aceasta etapa a proiectului nu se constata probleme de poluare a mediului. Caracterul rezidential al zonei impiedica aparitia unor surse de poluare peste limitele admise. Se constata poluare fonica si emisie de noxe provenind de la traficul de pe strada Romul Ladea in orele de varf, diminuat de distanta de aproximativ 50 m de la strada. Alte surse de poluare pot fi considerate zgomotul provenit de la santierele din zona, praful rezultat in urma traficului pe drumuri neasfaltate precum si deseurile rezultante din constructii, depozitate temporar pe domeniul public sau privat, probleme care se remediază prin continuarea procesului de urbanizare si edificare a zonei.

Pe amplasament nu au fost identificate ecosisteme protejate.

Proiectul a fost supus evaluarii initiale a investitiei de catre autoritatea competenta pentru protectia mediului care a decis ca nu este necesara evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea rezidentiala a zonei si continuarea procesului de urbanizare corespunde dorintelor si necesitatilor locuitorilor zonei, raspunde cererii pentru locuinte, cerere in continua crestere la nivelul municipiului si se suprapune cu politica de urbanizare trasata prin PUG.

Beneficiarul terenului doreste realizarea unui studiu care sa se conformeze cerintelor urbanistice impuse prin PUG si sa valorifice potentialul terenului si al pozitiei acestuia in zona. Beneficiarul doreste sa realizeze un ansamblu de locuinte izolate si cuplate si a dotarilor si amenajarilor aferente acestuia. In calitate de proiectant, analizand cerintele beneficiarului si prevederile PUG, consideram intenția beneficiarului oportuna si adevarata cerintelor. Aplicarea procedurii de urbanizare pe zona propusa va contribui la intergrarea rapida a terenului in caracterul dorit si impus de administratia locala pentru aceasta zona – “*Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare*”- urmand ca realizarea ulterioara a investitiei sa contribuie la cresterea standardul de confort si imbunatatirea imaginii zonei.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

3.1.1. Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal str. Eclipsei – str. Voievodul Glad prin care este reglementata o suprafață de teren de 16,906 mp care se învecinează cu parcela studiată pe toată limita de sud-vest a acesteia. PUZ-ul amintit (aprobat cu HCL 254/2016) instituie două UTR-uri:

- UTR Li – Locuinte individuale, semicolective cu regim redus de înălțime și servicii.
- UTR V - Zona verde de protecție, adiacentă cursului de apă.

Conturul UTR V stabilit prin PUZ este corelat mai exact cu albia parcului de versant și este delimitat la est de profilul regularizat propus de același studiu PUZ pentru strada Voievodul Glad (profil tip III.H de 12 m conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca).

In urma acestor reglementări aprobată, parcela studiată (Nr. Cad. 312113) a fost izolată de corpul UTR\_Uliu initial prin noile UTR-uri constituite prin HCL 254/2016. Prin urmare pe suprafața parcelei cu Nr. Cad. 312113 se regăsește în întregime un UTR Uliu izolat și o suprafață de aproximativ 1.900 mp zona verde din UTR Ve.

3.1.2. Prin avizul Comisiei operative de urbanism a municipiului Cluj-Napoca s-a stabilit oportunitatea întocmirii PUZ – Ansamblu locuinte unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca, cu următoarele condiții:

1. Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat după cum urmează:

- la nord-est și nord-vest - UTR Liu cu parcele private în cea mai mare parte edificate,
- la sud-vest de parcele private rezultate dintr-un proces de urbanizare aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 254/17.05.2016 fiind încadrăte în UTR Li, dar încă needificate,
- la sud-est de strada Voievodul Glad, strada încă nemodernizată.

2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventuale servituri:

- locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

pentru zona rezidențială: POT max. 35%, pentru locuinte covor max. 60%, CUT max. 0.9 ADC/mp  
pentru zona verde: POT max. 1%, CUT max. 0.01 ADC/mp

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, gradina, parc)
- accesul auto se va face din str. Eclipsei
- stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilităra cade în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități

5. Categorii de transport admise:

Se vor aplica profile conform Anexei 6 din RLU aferent PUG și normele tehnice specifice și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor

Strada Eclipsei și Strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12 m) prin documentația urbanistică aprobată prin HCL 254/2016

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- conform Certificatului de urbanism nr 6034/15.12.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zona-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile terenului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

7. Obligațiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat cu HCL nr. 153/2012.

3.1.3. În urma receptiei documentației topografice de către OCPI Cluj-Napoca s-a stabilit că nu există erori topologice.

3.1.4. În urma studiului geologic: s-a stabilit că terenul se imparte în două zone: zona 1 de nord este de categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat pentru care s-au făcut câteva recomandări referitor la fundare, drenare și evacuarea apelor de suprafață, și zona 2 de sud-vest de categoria geotehnică 1 risc geotehnic redus.

3.1.5. În urma studiului de trafic a rezultat că propunerea nu aduce o creștere semnificativă a traficului în zona.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Parcela studiata se suprapune cu o suprafata de aproximativ 10,908.7 mp peste un corp UTR ULiu distinct si izolat (rezultat in urma urbanizarii parcelei vecine de la sud-vest, incheiata in 2016) si se suprapune cu UTR Ve cu o suprafata de aproximativ 1,967.5 mp.

Se impune initierea PUZ.

Sunt impuse servituti pentru utilizarea terenului care se suprapune peste UTR Ve.

### 3.3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Se va tine cont de panta terenului prin dispunerea cladirilor in acord cu aceasta, fara modificari importante ale profilului terenului. Beneficiarul intentioneaza sa amenajeze un loc de joaca pentru copii pe suprafata de teren cu destinatia de spatiu verzi (UTR Ve) cu care terenul se suprapune. Amenajarea va valorifica albia torrentului de pe versant.

Din punct de vedere geo-morfologic, nu s-au constatat probleme de fundare care sa impiedice construirea ansamblului.

Adaptarea la conditiile de clima nu creaza probleme deosebite.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia va fi asigurata de pe strazile Eclipsei si Voievodul Glad, pentru care, prin avizul de oportunitate, se impune continuarea regularizarii la un profil de 12 m de tip III.H conform Anexei 6 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca, in continuarea profilului impus de HCL 254/2016.

Intre parcela studiata (Nr. Cad. 312113) si str. Romul Ladea cele doua strazi (Eclipsei si Voievodul Glad) au un profil transversal regularizat inainte de 2014, cu o latime care variaza intre 8 si 9 m.

Strada noua propusa, paralela cu str. Romul Ladea, va avea un profil de **9 m tip IV.2** si va traversa zona verde pentru jonctiunea cu strada Voievodul Glad. Trecerea peste valea secata a torrentului de versant se va rezolva cu un podet carosabil si pietonal cu acelasi profil transversal. Deplasarea autovehicolelor se va face in sens unic spre str. Eclipsei. Strada propusa cu sens unic va functiona in tandem cu strada similara (dar cu sens unic contrar) aprobată de PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad. Astfel intrarea si iesirea in zona se va putea face din ambele intersectii de pe str. Romul Ladea (atat din cea cu str. Eclipsei cat si din cea cu str. Voievodul Glad) si va decongestiona cele doua intersectii. A fost prevazuta o alveola pentru statie de autobuz cu lungime de 18 m si latime de 3.25 m cu doua racorduri de 7 m lungime, prin largirea profilului de 9 m al strazii nou propuse.

Propunerea de modernizare a circulatiei a fost supusa unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat, in urma analizei comparative, a rezultat ca nu exista diferente majore intre traficul actual in zona fata de traficul estimat dupa realizarea ansamblului de locuinte. Concluzia studiului este ca ansamblul de locuinte reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ in incarcarea traficului in intersectiile sau strazile adiacente.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Studiul propune realizarea **Procedurii de Urbanizare** pentru suprafata de teren studiat de 12,856.8 mp ai parcelei cu nr. Cad. 312113. Rezultatul va fi reparcelarea terenului si reorganizarea tesutului urban delimitat de strazile Romul Ladea, Eclipsei, Astrelor si Voievodul Glad.

Strada nou propusa (denumita in continuare strada A), paralela cu Romul Ladea, intregeste doua quartale partial constituite: unul cu cu frontul construit al strazii Romul Ladea intre intersectiile cu Eclipsei si Voievodul Glad si al doilea cu frontul nordic urbanizat si reglementat al strazii Astrelor (conform PUZ str. Eclipsei – str. Voievodul Glad aprobat de HCL 254/2016).

**Funcțional vor fi realizate două subzone:**
**1. UTR Liu1**

Subzona destinată construirii de locuințe cu regim redus de înaltime, pe un parcelar de tip urban.

<b>Subzona UTR Liu1</b>	100.00%	<b>10,908.7 mp</b>
Domeniul privat (parcele curți constructive)	81.96%	8,941.2 mp
Domeniul public (strazi / trotuare)	18.04%	1,967.5 mp
Număr total de locuri de parcare asigurate		70
– 52 de locuri private, în incinte – descoperite sau în garaj;		
– 18 locuri publice, în lungul străzii A – pentru vizitatori;		
POT maxim admis	35.00%	
CUT maxim admis		0.9
Regim de înaltime maxim admis		(S)+P+1+M/R, D+P+M/R

**2. UTR Ve**

Subzona cu destinația de zona verde.

<b>Subzona UTR Ve</b>	100.00%	<b>1,948.1 mp</b>
Domeniul public (spații verzi)	75.80%	1,476.5 mp
Domeniul public (strazi / trotuare - pod)	24.20%	471.6 mp
POT maxim admis		1.00%
CUT maxim admis		0.01

Circulația terenurilor propusa este urmatoarea:

	existent		propus	
	- mp -	%	- mp -	%
Domeniu privat	12,856.8	100.00%	8,941.2	69.54%
Domeniul privat propus pentru transferul în domeniul public - trama stradală	0	0.00%	2,439.1	18.97%
Domeniul privat propus pentru transferul în domeniul public - spații verzi	0	0.00%	1,476.5	11.49%
Total	12.857	100.00%	12,856.8	100.00%

**3.5.1. UTR Liu1. Subzona destinată construirii de locuințe cu regim redus de înaltime, pe un parcelar de tip urban.**

Este subzona destinată locuirii cu densitate mică și medie și un regim redus de înaltime.

Suprafața rezervată este de forma dreptunghiulară, delimitată la nord de limitele posterioare ale parcelelor de locuințe construite pe strada Romul Ladea – UTR Liu, la vest de profilul regularizat al străzii Eclipsei, la sud limitele parcelelor din UTR Li reglementate de PUZ aprobat prin HCL 254/2016 iar la est de subzona UTR Ve.

Dimensiunea transversală (aproximativ 60 m), relațile și caracteristicile vecinătăților - parcele cu locuințe predominant unifamiliale cu mod de amplasare în sistem izolat pe strada Romul Ladea, cu fronturi cuprinse între 10 și 17 m; parcele cu dimensiunea pe limita de proprietate între 25 și 40 m destinate, de asemenea, locuințelor unifamiliale în construcții cu regim izolat spre strada Astrelor și pantă transversală a terenului mai accentuată spre limita sudică, au condus la o propunere pentru folosirea terenului cu tipologii diferite de amplasare a locuințelor pe cele două fonturi ale străzii A propuse.

**3.5.1.a FRONTUL NORDIC AL STRAZII A – completează cartierul spre strada Romul Ladea:**
**1. Utilizare funcțională:**

Locuințe unifamiliale în regim de construire cuplat.

**2. Caracteristicile parcelelor:**

Adancimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de constructii propus – locuinte cuplate) de 14.90 m sau 15.50 m, parcelele de capat avand latimi mai mari. Dimensiunea generoasa a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facili si fragmentarea propunerilor de volumetrie. Monotonia solutiilor repetitive ale complexelor de case cuplate va fi astfel evitata. Conformarea loturilor permite decupaje in masa construita cu retrageri de la limitele posterioare pentru terasele exterioare de gradina pentru un grad mai mare de intimitate fata de locuintele vecine.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul nordic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23
Suprafata (mp)	317.0	304.8	311.1	300.4	305.4	306.5	304.6	301.1	313.5	302.0	312.7	300.2
Locuri de parcare	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m, cu degajamente locale mai adanci (6 m) pentru locurile de parcare a masinilor in interiorul parcelei. Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19 se propune realizarea de garaje pentru o masina pe limitele laterale cu retrageri din aliniament si de la limita posterioara de 6 m. Celelalte parcele vor avea garajul inglobat in volumul casei.

Fatalele orientate spre gradina ale constructiilor se vor dispune pana la minim 6 m de la limita posterioara a parcelelor.

### 4. Stationarea autovehiculelor

Vor fi asigurate cate doua locuri de parcare in interiorul parcelei pentru fiecare unitate de locuit. Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19 va fi posibila parcarea unei masini in garaj si a celei de-a doua masini in fata garajului retras cu 6 m de la aliniament. Restul parcelelor de pe frontul nordic vor avea garaje cu doua locuri. Numarul total obtinut in interiorul parcelelor este de **24 locuri de parcare**.

### 5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va respecta intocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.*

### 6. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

### 3.5.1.b FRONTUL SUDIC AL STRAZII A – completeaza cvartalul spre strada Astrelor:

#### 1. Utilizare functionala:

Locuinte predominant unifamiliale in regim de construire cuplat si izolat.

#### 2. Caracteristicile parcelelor:

Propunerea cuprinde un numar de 4 loturi pentru locuinte construite in regim izolat si 10 loturi pentru locuinte construite in regim cuplat.

Adancimea celor 4 parcele cu constructii izolate va fi de 31 m cu fronturi la strada A de 15 m. Acestea vor fi alternate cu cate doua parcele cu constructii cuplate cu dimensiuni de 20.7m, 20.3m, 22.2m x 13.25 si 16.7 x 18 m (dimensiune front x adancime parcela). Propunerea urmareste evitarea invecinarii fatadelor principale spre gradina in directii opuse cu distante mici intre ele. Avantajul acestei amplasari va fi intimitate mai mare pentru fatalele cu orientarile principale ale spatilor interioare de locuit.

Rezultatul lotizarii pe **Frontul sudic al strazii A** este urmatorul:

Numar parcela	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
Suprafata (mp)	311.6	400.7	468.0	359.8	300.6	468.9	361.1	300.6	469.8	362.5	300.6	470.8	353.6	333.4
Loc parcare	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniamentul strazii A va fi de 3 m pentru parcelele cu regim de construire cuplat si 6 m pentru cele cu regim de construire izolat.

Pentru parcelele cu constructii izolate retragerea fata de o limita laterala este de minimum 1 m, cu conditia realizarii unei fatade fara goluri (fatada oarba). In acest fel se va propune o solutie de organizare a locuintei cu toate spatiile orientate spre o singura fatada lunga (cea care beneficiaza de gradina adanca a loturilor).

Fatalele posterioare ale constructiilor vor avansa pana la minimum 6 m de la limita din spatele parcelelor pentru locuintele cuplate si minimum 10 pentru cele izolate.

### 4. Stationarea autovehiculelor

Vor fi asigurate cate un loc de parcare in garaj, respectiv un loc de parcare in interiorul parcelei pentru fiecare locuinta, rezultand un total de **28 locuri** de parcare private.

### 5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va respecta intocmai prevederile din RLU aferent PUG Cluj-Napoca:

*Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.*

### 6. Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenurilor:

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 0,9**

#### 3.5.1.c STRADA A

Profilul transversal de 9 m tip IV.2 propus pentru strada A permite amenajarea unui numar de 18 de locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori.

**Numar total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu1 este de 70 locuri:**

- 20 de locuri descoperate, amenajate in interiorul parcelelor;
- 32 de locuri in garaj, in interiorul parcelelor;
- 18 locuri in lungul strazii A, propuse, pentru vizitatori;

#### 3.5.2. UTR Ve. Subzona destinata spatiilor verzi de protectie a cursului de apa secundar – parau de pe versant.

Din suprafata totala de 12,856.8 mp a parcelei studiate o suprafata de 1,948.1 mp se suprapune cu UTR Ve. Din aceasta suprafata, 471.6 mp vor fi destinate amenajarii strazii A.

Beneficiarul intenteaza sa amenajeze un loc de joaca pentru copii care sa beneficieze de pantele naturale ale albiei secate a torrentului de versant. Locul de joaca va fi adjacent strazii Voievodul Gelu si va avea acces public nelimitat, destinat mai ales familiilor care locuiesc in zona. Parcarile necesare utilizatorilor care vin cu masina vor fi amplasate de-a lungul strazii Voievodul Gelu, conform profilului propus.

Regulamentul general de urbanism permite un POT maxim de 1% si un CUT maxim de 0,01 care ar putea fi utilizat pentru edicule (pavilioane, umbrare, chioscuri).

Sunt admise:

\_orice amenajari peisagere - plantatii inalte, medii si 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 si edicule.

\_accesul auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo este permis cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.

\_elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona exista retele de utilitati pentru apa-canal, gaz, energie electrica si comunicatii. Terenul studiat va fi complet echipat edilitar, iar solutiile de echipare in lungul strazii A se vor detalia pe baza avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilitati. Toate cablurile electrice si de comunicatii si celelalte retele edilitare vor fi subterane.

### 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Utilizarea propusa - locuinte unifamiliale sau semicolective – va avea un efect redus asupra mediului.

Masuri pentru protectia mediului:

- Prin regulamentul PUZ se vor impune procentele minime de spatii libere si spatii plantate dupa cum urmeaza: pe ansamblul unei parcele, spatii verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Prin exceptie, la locuintele covor, spatii verzi vor ocupa minimum 25% din suprafata unei parcele. Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatilor libere. Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

- Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in pubele si apoi transportate in locuri special amenajare conform tipului de serviciu furnizat de firma de salubritate care va deservi zona. Deseurile vor fi preluate de firma de salubritate de-a lungul strazii A.

- Se vor impune masuri de colectare a apelor pluviale in interiorul fiecarei parcele. Strada A va fi racordata la reteaua publica de canalizare a apelor pluviale.

Nu se afecteaza ireversibil ambientul natural.

Zona de amplasare a PUZ propus nu se gaseste in arii naturale protejate de interes national sau international.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Beneficiarul intentioneaza sa continue dezvoltarea constructiilor pentru toate parcelele construibile rezultate prin urbanizarea terenului prin finantare proprie. Aceasta perspectiva include in lucrările asumate de catre beneficiar echiparea edilitara completa a zonei studiate, realizarea integrala a profilului propus pentru strada A, dezmembrarea suprafetelor de teren pentru realizarea profilelor propuse de 12 m de tip III.H pentru strada Eclipsei (65mp) si strada Voievodul Glad (31mp) si cedarea suprafetei de teren de 1948 mp care se suprapune peste UTR Ve.

In afara de acestea, pentru cresterea atractivitatii dezvoltarii propuse, beneficiarul intentionaza sa realizeze, pe propria cheltuiala, locul de joaca pentru copii de pe zona verde (UTR Ve suprapus pe parcela studiata).

### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

In urma finalizarii procedurii de urbanizare pentru parcela in studiu pot demara procedurile de obtinere a autorizatiei de construire pentru fiecare din parcelele rezultate in termenul prevazut prin HCL, cu respectarea regulamentului pentru UTR Liu1, respectiv Ve, fara a mai fi nevoie elaborarea de PUD.

Procesul de reparcelare se poate realiza cu respectarea regulamentului prezentului PUZ.

**data**  
decembrie 2020

**intocmit**  
**arh. Laura NEMES**

**specialist atestat RUR**  
**arh. Alina POPESCU**

## 4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

#### I. DISPOZITII GENERALE

##### 1. ROLUL ACTUALULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Prezentul Regulament explicitaza si reglementeaza modul de implementare a prevederilor **PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca**.

Dupa aprobatarea de catre Consiliul Local Cluj-Napoca, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

##### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

▪ Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

▪ Modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.

▪ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000;

▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

▪ Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

▪ Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobatarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

▪ H.G. 525/1996 pentru aprobatarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

▪ GM-010-2000.Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ

##### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan cuprinse în aria de reglementare a prezentului studiu.

Conform avizului de oportunitate nr. 250 / 23.03.2018 teritoriul reglementat este delimitat de strada Voievodul Glad la nord, strada Eclipsei la sud, zona reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 254 / 2016 la est si UTR Liu la vest si se suprapune cu limita cadastrală a parcelei cu nr. topo/cad. 312113

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

### UTR LIU1 – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

#### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (predominant locuinte unifamiliale), cu parcelarul omogen si regulat, situat de-a lungul unei strazi cu sens unic care face legatura intre strada Eclipsei si strada Voievodul Glad, cu o pantă a terenului de 16%. Zona este rezultatul unei operatiuni de urbanizare.

#### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### **1. UTILIZARI ADMISE**

**Locuinte individuale** (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filorii, imprejurimi, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine;

**Locuinte semicolective** (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente).

##### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**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** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU PUG Cluj-Napoca, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activitatii ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatilor / cladirilor existente ce adapestesc activitati de natura celor mai sus mentionate
- (e) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile

**Servicii profesionale sau manufaturiere**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activitatii ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatilor / cladirilor existente ce adapestesc activitati de natura celor mai sus mentionate

**Functiuni de turism**, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor

**Institutii de educatie / invatamant** - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip

(b) pe parcela sa nu existe alte functiuni

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.

## SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

1. Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.
2. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate
3. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1. Alinierea cladirilor e obligatorie.

1.1 Pentru **frontul nordic al strazii A (cu cladiri cuplate)** retragerile de la aliniament vor fi de 3 m cu degajamente cu adancimea de minim 6 m pentru amenajarea unui loc de parcare in interiorul parcelei/in fata garajului, dupa caz.

1.2 Pentru **frontul sudic al strazii A**

1.2.1 Pentru parcelele cu regim de construire cuplat:

(a) pentru **loturile 2, 4, 10, 16, 22, 28** retragerile fata de aliniament vor fi de 3 m

(b) pentru **loturile 8, 14, 20, 26** retragerile fata de aliniament vor fi de 12 m

1.2.2 Pentru parcelele cu regim de construire izolat, **loturile 6, 12, 18, 24**, retragerile de la aliniament vor fi de 6 m.

1.3 Pentru parcelele de colt, retragerea va fi de 3 m fata de ambele aliniamente.

2. Garajele se vor retrage minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autovehicul.

### 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcele la strada cu front cuprins intre 12m si 15m

(a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in calcul calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul.  
(b) In cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare de 15 m

(a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m.

(b) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minima de 3 m.

Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a cladirilor pe parcela - demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie - ce implica o retragere mai

mica de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înaltimea clădirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.

#### Retragerea fata de limitele laterale:

##### 6.1. Frontul nordic al strazii A – locuinte cuplate

6.1.1 Cladirile se vor cupla conform plansei de reglementari.

6.1.2 Pentru limitele laterale de proprietate retrase fata de vecinatate, cladirile se vor retrage de la aceasta in mod obligatoriu cu o distanță minima de 3 m

##### 6.2. Frontul sudic al strazii A – locuinte cuplate si izolate

6.2.1 Locuintele izolate se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta minima de 3 m. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la minimum 1 m de la limita laterală a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe una din laturi conform plansei de reglementari.

6.2.2 Locuintele cuplate: modul de cuplare a locuintelor rezulta din plansa de reglementari

(a) pentru loturile 2, 4, 10, 16, 22, 28:

- 1 m de la limita laterală din dreapta in cazul unei fatade oarbe, respectiv 3 m in cazul unei fatade cu goluri;
- 6 m fata de limita laterală din stanga.

(b) pentru loturile 8, 14, 20, 26:

- 3,5 m fata de limita laterală din dreapta;
- 6 m fata de limita laterală din stanga.

**Retragerea fata de limitele posterioare:** cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m, cu exceptia locuintelor izolate care se vor retrage cu cel putin 10 m.

Pentru toate situatiile:

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

(c) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate constructiile de pe parcela in intesel urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de:

- 14 m pentru frontul nordic al strazii A cu locuinte insiruite,
- 25,25 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele cuplate,
- 21,25 m pentru locuintele izolate,

cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minima dintre doua clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înaltimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau acic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

## 8. CIRCULATII SI ACCSESE

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice.

8.2 Pentru locuintele de pe frontul nordic al strazii A se va prevedea un acces pietonal si un acces carosabil. Latimea accesului carosabil va fi de maximum 6 m.

8.3 Pentru locuintele de pe frontul sudic al strazii A se va prevedea un acces pietonal si un acces carosabil. Latimea accesului carosabil va fi de maximum 6 m.

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

8.5 Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabili.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de paraje:

**Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

**Locuinte individuale (unifamiliale) insiruite si covor, sau semicolective (familiale):**

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):

- doua locuri de parcare

Alte activitati:

- conform Anexei 2 (RLU CLUJ-Napoca)

## 10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada/spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile vor fi tip terasa. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona, cu vitraje ample spre gradina. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda materiale si culori compatibile cu stilul arhitectural ales. 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Fiecare parcela va fi racordata la retelele publice de utilitati, zona beneficiind de echipare completa.

Strada A se va echipa edilitar in totalitate.

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

Finidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuirea parcelei.

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

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.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada) minimum 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

#### **14. IMPREJMUIRI**

Spre spatiul public aliniamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

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 intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

POT maxim = 25%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in intes urbanistic.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in intes urbanistic.

## UTR Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIA A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- plantatii inalte, medii si 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 si amenajari hidrotehnice.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Sunt admise 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.

#### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizari , altele decat cele admise la punctele 1 si 2 . Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau parcelele adiacente.

### SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Suprafata de teren care este destinata zonei verzi este obiectiv de utilitate publica rezultat al aplicarii cotei de 10% din teritoriu urbanizat.

#### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULATII SI ACCESSE**

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si PUD, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acestora in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo. Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemantatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va realiza un podet pentru legatura dintre Strada A si strada Voievodul Glad, fara a fi modificata forma albiei torrentului de versant.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

*Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.*

Profilul propus pentru strada A cat si cel pentru strada Voievodul Glad prevad locuri de parcare publice de-a lungul strazii.

## 10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

*Nu este cazul.*

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

*Nu este cazul.*

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet. 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 reteaua publica. Se interzice disponerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Vor fi dispuse cosuri de gunoi stradale acolo unde e necesar.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va urmari in mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor/malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.

Ca parte a culoarului de protectie a unui torrent de versant se va urmari fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune prin vegetatie joasa, medie si inalta.

Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna, locuri de joaca, etc.

## 14. IMPREJMUIRI

*Ca regula generala imprejmuirile spre spatiiile publice adiacente vor fi realizate prin disponerea perimetrala a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 m.*

## SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

### III. Zonificari functionale

Functional vor fi realizate doua subzone:

**1. UTR Liu1**

Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelear de tip urban.

**2. UTR Ve**

Subzona cu destinatia de zona verde.

specialist atestat RUR:

arh. Alina POPESCU

sef proiect

arh. Oliver NEMES