



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

FOAIE DE CAPAT

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

BENEFICIARI:

DEZMEREAN IOAN

PODAR BOGDAN-VIRGIL PODAR COSTINA – ANDREEA

MUREȘAN CIPRIAN-FLORINA

MUREȘAN IOAN-SEBASTIAN MUREȘAN CRINA-FLORINA

POP ILEANA

PERȘA SUSANA

Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL-D

Cluj-Napoca, Str. Campul Painii, nr. 3-5, et. 1, jud. Cluj

Colectiv de elaborare:

arh. Salha Riyadh

arh. Daniel Nicolae Noaghi



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA
SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE
SI CONSTRUIRE LOCUINTE
UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Soporului 43-45A, jud. Cluj

BENEFICIARI: DEZMEREAN IOAN
PODAR BOGDAN - VIRGIL PODAR
COSTINA - ANDREEA MUREȘAN IOAN-
SEBASTIAN MUREȘAN CRINA-FLORIN
MUREȘAN CIPRIAN-FLORINA
POP ILEANA
PERȘA SUSANA

DATA: 07.2020

NR. PROIECT: 64/2017

FAZA: PUZ

**ELABORATORUL
PROIECTULUI:
(PROIECTANT GENERAL)** **S.C. MAIATEC S.R.L.-D**
Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Campul
panii,nr. 3-5. et. 1,
CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu
drept de semnatura TNA 9930
Tel: 0040.752855825

**PROIECTANT
SPECIALITATE RUR:** **SC NDA7 PROIECT SRL**
Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69,
ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

ȘEF PROIECT dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- U01 PLAN INCADRARE IN ZONA ANCPi
- U02 PLAN INCADRARE IN ZONA
- U03 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELATIE ZONA ORAS
- U04 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN CARACTERISTICI TESUT URBAN
CONFIRMARI SPATIAL VOLUMETRICE
- U05 ANALIZA SECTORIALA DOTARII DE INTERES PUBLIC EXISTENT
- U06 ANALIZA RELETE STRADALE
- U07 PLAN CORELAT CU STUDII URBANISTICE EXISTENTE
- U08 PLAN SITUATIE EXISTENTA
- U09 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U10 PLAN PARCELARE PROPOS
- U11 PLAN ECHIPARE EDILITARA
- U12 PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U13 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA
- U14 PPROPUNERE DE MASTER PLAN

II. PIESE SCRISE

A. MEMORIU GENERAL

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR=ULid

III. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 4430 / 15.09.2017
- Aviz de Oportunitate 389 din 07.05.2018
 - Extrase de Carte Funciara: C.F. nr. 335865, C.F. nr. 308309, C.F. nr. 308310 , C.F. nr. 255821, C.F. nr. 293981
- Documentatie topografica avizata OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic si expertiza geotehnica
- Avizele si acordurile prevazute in C.U.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. Denumire obiectivului de investiție: P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

1.3. Amplasament: Cluj-Napoca, str. Soporului 43-45A, jud. Cluj

1.4. Beneficiari: DEZMEREAN IOAN
PODAR BOGDAN - VIRGIL PODAR COSTINA - ANDREEA MUREȘAN IOAN-SEBASTIAN MUREȘAN CRINA-FLORIN MUREȘAN CIPRIAN-FLORINA
POP ILEANA
PERȘA SUSANA

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAIATEC S.R.L.-D**
Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Campul panii, nr. 3-5. et. 1,
CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatura
TNA 9930
Tel: 0040.752855825

1.5. Obiectivul proiectului

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor si se refera la terenurile: C.F. nr. 335865, C.F. nr. 308309, C.F. nr. 308310 , C.F. nr. 255821, C.F. nr. 293981

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelelor studiate, cu concluzia propunerii de modificare a parcelarului.

Obiectivul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de ocupare a terenului, clarificarea conditiilor de acces, aliniere, regim de construire, relatia cu vecinatatile si cu servitutile de utilitate publica.

Zona studiata este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

1.6. Surse documentare

Documentatia are la baza :

- PUG al Municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 4430/15.09.2017
- Aviz de Oportunitate nr. 389 din 07.05.2018
- C.F. nr. 335865, C.F. nr. 308309, C.F. nr. 308310 , C.F. nr. 255821, C.F. nr. 293981
- Documentatie topografica pentru PUZ
- Studiu geotehnic si expertiza geotehnica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Caracteristicile semnificative ale zonei, relationate cu evolutia zonei - Terenuri cu destinație arabil situate în intravilanul municipiului într-o zona de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca, în zona strazii Soporului. Caracterizat la început printr-o expansiune haotică, ulterior au început să apară studii de fundamentare și studii de urbanism ce au avut ca prim scop îmbunătățirea situației urbane.

Potential de dezvoltare - Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare care să reglementeze terenurile libere. Se impune reparcelare și constituirea obiectivelor de utilitate publică aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local.

2.2.Incadrarea in localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Soporului latura Nordica, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată se află în partea de sud-est a orașului și se accesează prin strada Soporului și prin intermediul strazii Borhanci.

Zona nu dispune de instituții de interes general.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are o formă neregulată dezvoltată cu lungimea pe direcția Nord-Est, având suprafața de 15976 m², cu o latură situată de-a lungul strazii Soporului care deserveste întreaga zonă. Pe latura de Nord-Vest- parcele destinate locuirii - unde este de asemeni realizat și aprobat prin HCL 211 din 2011 PUZ - Catana și Asociații, care prevede parcelarea pentru case de locuit. Pe latura Sud Estică – parcele destinate locuirii, care datorită specificului precum și datorită lipsei de intenție și interes a proprietarilor nu reprezintă parte din zona reglementată.

Terenul este în pantă, având o cadere dinspre latura vestică spre latura estică de aproximativ 7 %.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

2.4. Circulatia

Amplasamentul este accesibil din strada soporului care are o latime variabila de aproximativ 5 m si asfaltat cu un asfalt frezat si cilindrat . Conform PUG in vigoare zona studiata este strabatura de o utilitate de servitute publica care consta in realizarea strazii Soporului conform Profil TIP III.E.-16 din Anexa NR. 2 la PUG, tip III.E.

Zona studiata este deservita de mijloc de transport in comun, care se afla la 400m fata de amplasamentul studiat prin linia 20 si M13 care pornesc din Piata Stefan cel mare si ajung la Biserica Borhanci Est respective Localitatea Gheorgheni.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Regim juridic existent:

Dovada detinerii corpului de proprietate se face cu:

TEREN : C.F. 335865, Cad 335865: intabulat, drept de PROPRIETATE, mostenire si alipire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4: DEZMEREAN IOAN; -intabulat , drept de PROPRIETATE, mostenire, alipire, dobandit prin Succesiune , cota actuala 1/4: DEZMEREAN IOAN ; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept construire si alipire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4: DEZMEREAN IOAN; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept construire si alipire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4: DEZMEREAN IOAN

TEREN :C.F. 308309, CAD 308309: intabulat, drept de PROPRIETATE, teren, cota actuala 1/2 PODAR BOGDAN-VIRGIL si PODAR COSTINA-ANDREEA , bun comun; Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 asupra 308309-C1 si 308309-C2. Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/5747 MUREŞAN IOAN-SEBASTIAN, bun propriu. Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 18735/57470 MUREŞAN CIPRIAN-FLORIN, bun propriu. Intabulare, drept de SUPERFICIE donatie asupra cotei 1000/5747, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/5747 MUREŞAN CRINA-FLORINA;

TEREN : C.F. 308310, CAD 308310: intabulat, drept de PROPRIETATE, teren, cota actuala 1/2 PODAR BOGDAN-V IRGIL si PODAR COSTINA-ANDREEA , bun comun; Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1325/5300 MUREŞAN IOAN-SEBASTIAN, bun propriu. Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1325/5300 MUREŞAN CIPRIAN-FLORIN, bun propriu. Intabulare, drept de SUPERFICIE donatie asupra cotei de sub B 10, dobandit prin Conventie, cota actuala 1325/5300 A1 MUREŞAN CRINA-FLORINA.;

TEREN : C.F. 255821, CAD 255821: intabulat, drept de PROPRIETATE, reconstituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1: POP ILEANA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 POP ILEANA.

TEREN : C.F. 334082, CAD 334082: Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire, L 18/1991, L 1/2000, L 247/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 PERŞA SUSANA.

2.5.2. Regim economic:

Folosinta actuala conform CF nr. 335865 : curti constructii 450 mp, arabil 5800 mp, livada 1200 mp.

Folosinta actuala conform CF nr. 308309 arabil.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Folosinta actuala conform CF nr. 308310 : arabil

Folosinta actuala conform CF nr. 255821 : curti constructii 400 mp, arabil 2134 mp.

Folosinta actuala conform CF nr. 334082 : arabil.

2.5.3. Regim tehnic:

Situatie existenta - are o suprafata dupa cum urmeaza:

	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata		PROPRIETARI
1	335865	335865	7450	mp	DEZMEREAN IOAN
2	308309	308309	5747	mp	PODAR BOGDAN - VIRGIL PODAR COSTINA - ANDREEA MUREȘAN IOAN-SEBASTIAN MUREȘAN CRINA-FLORIN MUREȘAN CIPRIAN-FLORIN
3	308310	308310	53	mp	PODAR BOGDAN - VIRGIL PODAR COSTINA - ANDREEA MUREȘAN IOAN-SEBASTIAN MUREȘAN CRINA-FLORIN MUREȘAN CIPRIAN-FLORIN
4	255821	255821	2534	mp	POP ILEANA
5	293981	334082	192	mp	PERȘA SUSANA
S. TEREN TOTAL CARE A GENERAT PUZ			15976	mp	
S.TEREN TOTAL STUDIATA PRIN PUZ			17171	mp	

In teritoriul studiat se afla o suprafata de teren in folosinta fara acte, si are suprafata totala de 1195mp

BILANT TERITORIAL (situatie existenta)

	Nr. C.F. 335865	Nr. C.F. 308309	Nr. C.F. 308310	Nr. C.F. 255821	Nr. C.F. 334082	Total
Suprafata terenul (mp)	7450	5747	53	2534	192	15976
S. CONSTRUITA (mp)	139	51	0	59	0	198
S. DESFASURATA (mp)	151	82	0	118	0	269
P.O.T EXISTENT	2%	1%	0%	2.3%	0%	1%
C.U.T. EXISTENT	0.020	0.014	0.000	0.047	0.000	0.017
REGEIM DE INALTIME	S+P	S+P+M	-	S+P+M		S+P+M

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiat sunt prezente echipamentele edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, conducta de gaz si telefonie) necesare pentru deservirea functiunii dominante – locuire – conform normelor in vigoare.

- Alimentarea cu apa – rețeau publică de alimentare cu apa de pe strada Soporului ;
- Canalizarea – Bazin Vidanjabil pana extindere rețeaua de canalizare pe strada Soporului;



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

- Alimentarea cu energie electrica – reseaua publica de alimentare cu energie electrica de pe strada Soporului ;
- Alimentarea cu gaze naturale – reseaua publica de gaze naturale de pe strada Soporului ;

Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

2.7. Problem de mediu

Din punctul de vedere al elementelor care au influenta asupra mediului, in zona studiata nu se remarca elemente deosebite. Pe parcela studiata nu exista spatii verzi amenajate, iar in zona de urbanizare A care face partea din acesta PUZ se va reglementa zona verde cu acces public nelimitat.

Construcțiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuire. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Beneficiarii lucrării doresc intocmirea documentatiilor necesare in vederea realizarii lucrarilor de urbanizare a terenului studiat in prezentul P.U.Z. Avand in vedere caracterul zonei studiate, destinate locuintelor individuale (UTR-uri vecine fiind Lid, si A), cat si prevederea Planului Urbanistic General (ULid - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ), beneficiarii prezentei documentatii considera oportuna reglementarea zonei studiate respectand prevederile si conditionarile impuse prin Regulamentul de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure o cat mai buna functionare a zonei de locuit propusa prin PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice si geotehnice realizate pe terenul studiat si anexate la prezenta documentatie arata faptul ca terenul din zona studiata este constructibil.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează in U.T.R.: Lid –Ulid (LOCUIȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ) si UTR A (ZONA TERENURILOR ȘI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN).

Conform conditiilor din Aviz de oportunitate nr. 289 din 07.05.2018, se introduc subzonele S_ULs pentru institutii si servicii publice si S_UVa pentru spatii verzi.

Pentru reglementarea urbanistica se propune U.T.R. ULid cu subzonele S_UVa si S_ULs care se conformeaza R.L.U. U.T.R. ULid, R.L.U. U.T.R. UVa si R.L.U. U.T.R. Uls_A



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Se vor prevedea suprafețe de teren pentru obiective de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în cazul de față: strada nou propusă: A) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (în cazul de față : trama stradală majoră – str. Soporului, spații verzi și dotări publice în cotă fixă de 10% din suprafața totală)

Indicatori propuși

U.T.R. Ulid propus: zonă de locuințe

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0.4

Regim de înălțime= (S+P+E)

Subzona S_UVa:

Prevederi RLU UVa:

P.O.T.max = 5%

C.U.T.max = 0.1

Regim de înălțime= (S+P+E)

Subzona S_UIs:

P.O.T.max = 60%

C.U.T.max = 2.2

Regim de înălțime= (S+P+3E)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea unui ansamblu de locuințe individuale. Conform avizului de oportunitate, în cadrul proiectului se propune realizarea spațiilor verzi amenajate (în procent de minim 60.00% din suprafața totală a terenului studiat).

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea acceselor auto și pietonal din strada, conform prevederilor regulamentului P.U.G.: De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se vor utiliza pavimente permeabile.

În P.U.G. strada Soporului este marcată ca servitute de utilitate publică Conform profilului transversal III-E din P.U.G., prin modernizare, strada Soporului va avea o ampriza de



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

16 m avand 2 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare,fasie plantata/parcari de 2 m, 2 benzi de biciclisti de 1m si trotuare de 1.5 m pe ambele parti ale strazii.

Strada propusa A va avea latime de 9m avand 2 benzi de circulatie de cat 3m fiecare si trotuare de 1.5m pe ambele parti ale strazii.

Parcare:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

3.5.1. Modul de utilizare a terenului, zonificare

Se propune reparcelarea teritoriului reglementat pentru construirea unui ansamblu de locuinte unifamiliale cu institutii si servicii publice si de interes public si spatiu verde.

UTR Lid- Zona constructia existenta (LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ)

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provozorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.

Indici urbanistici

S. teren construit existent = 2818 mp

S. CONSTRUIBILA TOTALA= 361 mp

S. CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA TOTALA = 595 mp

BILANT TERITORIAL Lid - zona construita EXISTENTA

nr.	Proprietari	S. Teren (mp)	S. Construti(mp)	S. Desfasurata (mp)	POT	CUT
Lot 1	DEZMEREAN IOAN	1008	139	151	13.79%	0.15
Lot 2	POP ILEANA si PERŞA SUSANA	810	59	118	7.28%	0.15
Lot 3	MUREŞAN IOAN- SEBASTIAN MUREŞAN CRINA-FLORIN MUREŞAN CIPRIAN-FLORIN	1000	163	326	16.30%	0.33

U.T.R. ULid - (LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ):

Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m,

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanţă minimă de 4,50 m.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.

Indici urbanistici

S. teren alocat pentru locuire propuse = 9630 mp

S. CONSTRUIBILA TOTALA= 1926 mp

S. CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA TOTALA = 3852 mp

Bilant territorial

nr.	Proprietari	S. Teren (mp)	S. Construti maxima (mp)	S. Desfasurata maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de inaltime maxim
Parcela 1	DEZMEREAN IOAN	866	173.2	346.4	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 2	DEZMEREAN IOAN	800	160	320	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 3	DEZMEREAN IOAN	800	160	320	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 4	DEZMEREAN IOAN	800	160	320	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 5	PODAR BOGDAN- VIRGIL PODAR COSTINA ANDREEA	800	160	320	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 6	DEZMEREAN IOAN	800	160	320	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 7	PODAR BOGDAN- VIRGIL PODAR COSTINA ANDREEA	837	167.4	334.8	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 8	PODAR BOGDAN- VIRGIL PODAR COSTINA ANDREEA	804	160.8	321.6	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 9	MUREȘAN CIPRIAN- FLORIN	1333	266.6	533.2	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 10	POP ILEANA	893	178.6	357.2	20.00%	0.40	S+P+E
Parcela 11	POP ILEANA	897	179.4	358.8	20.00%	0.40	S+P+E
TOTAL		9630	1926	3852	20.00%	0.40	S+P+E

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 80%

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil

S Uls - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public:

Prevederi R.L.U. Uls_A:

Regimul maxim de inaltime: (S)+P+3 (pentru parcele comune); pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Constructiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

- retragere fata de aliniament min. 6.00 m
- retagere laterala H/2, min. 6 m
- retragere posterioara H, min. 6.00 m

Locurile de parcare se vor asigura in incinta parcelei la sol sau in garaje.

Utilizari admise:

Instituii și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Utilizari admise cu conditionari :

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Uls_A pag. 3/5.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățămînt / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren

- Indici urbanistici – Zona reglementata – S UIs:

S. teren alocat pentru dotari publice = 800 mp

S. CONSTRUIBILA = 480 mp

S. CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA = 1760 mp

- BILANT TERITORIAL S UIs - PROPUȘ

Proprietari	S. Teren (mp)	S. Construti maxima (mp)	S. Desfasurata maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
DEZMEREAN IOAN	800	480	1760	60.00%	2.20	S+P+3E

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

S_UVa - Subzona verde – scuar, gradina parc cu acces public nelimitat:

Prevederi R.L.U. UVa:

Regimul maxim de inaltime maxim: S+P+1

Constructiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:

- aliniament min. 5 m
- retagere laterala min. 3.00 m
- retragere posterioara min. 6.00 m

Utilizari admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Utilizari admise cu conditionari :

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 5 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului –

- CUT maxim = 0.1 mp.ADC/mp.teren

- Indici urbanistici- Zona reglementata – S UVa:

S teren alocat pentru spatiu verde cu acces public = 673 mp

SCONSTRUITA MAXIMA= 33.65 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA = 67.3 mp

-BILANT TERITORIAL S UVa - PROPUȘ

S. Teren (mp)	S. Construita maxima (mp)	S. Desfasurata maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
673	33.65	67.3	5.00%	0.10	S+P+E

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60%

BILANT TERITORIAL GENERAL - zona studiata

Zone Functionale	mp	%
S. teren studiat in PUZ	17171	-
S. teren in folosinta fara acte	1195	-
S. teren care a generat PUZ	15976	100
S. teren cedat pt. extindere strada soporului conf. PUG	218	1.36
S. teren construit existent Lid	2818	17.64
S. teren parcelat Ulid (Locuire)	9630	60.28
Cai de circulatie	1837	11.50
S_UIs (Instituti si servicii publice)	800	5.01
S_UVa (Subzona verde)	673	4.21
Locuri de parcare propuse	22	-
Suma suprafetelor alocate pentru regularizarea strazii Soporului, spatiu verde si dotari publice	1691	10.58



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa, electrica, gaz) necesare pentru deservirea functiunii dominante - conform normelor in vigoare. Se propune realizarea racordurilor si bransamentelor la utilitati in vederea realizarii ansamblului de locuinte individuale propuse

- Alimentarea cu apa – reseau publica de alimentare cu apa de pe strada Soporului ;
- Canalizarea – Bazin Vidanjabil pana extindere reseaua de canalizare pe strada Soporului;
- Alimentarea cu energie electrica – reseaua publica de alimentare cu energie electrica de pe strada Soporului ;
- Alimentarea cu gaze naturale – reseaua publica de gaze naturale de pe strada Soporului;
- Gospodarie comunala – se va realiza un punct de gospodarie comuna propusa pe terenul proprietate privata a beneficiarului.

Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor sau autorizatiilor necesare de la regiile și societățile implicate.

3.7. Protectia mediului

Sunt interzise orice constructii sau functiuni care pot genera poluare de orice tip.

Eliminarea deseurilor, reciclarea si valorificarea lor se va realize conform prevederilor legale.

Se vor planta arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren.

3.8. Obiective de utilitate publica

In P.U.Z. este propusa realizarea strada noua si modernizarea strazii Soporului.

Se aloca suprafetele necesare pentru :regularizare strada Soporului conf. PUG, realizare strada noua propusa (strada A) ,spatiu verde cu acces public, institutii si servicii publice si de interes public, locuire.

Se propune realizarea unor dotari de interes public, respectiv: asigurarea accesului, a parcajelor, a utilitatilor.

4. CONCLUZII

4.1. *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG:* prezentul PUZ respecta prevederile PUG, din UTR=ULid; prezentul studiu are ca scop clarificarea cailor de acces si ocuparea terenului.

4.2. *Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:* Proiectul de construire ansamblu de locuinte individuale va incadra in zona datorita faptul ca este zona de locuit si functiunea propusa este de locuit si de activități diferite (culturale, administrative, sociale, conferințe, etc.).

4.3. *Prioritati de interventie:* in urma validarii solutiei de urbanizare prin aprobarea Planului urbanistic zonal se va realiza parcelarea si se vor elabora proiectele tehnice pentru echiparea edilitara. Lucrarile de echipare edilitar-urbanistica se vor realiza in urma autorizarii acestora, apoi se vor intabula noile parcele inclusiv cele care intra in proprietatea publica.

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE- STRADA SOPORULUI NORD- PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este.

prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca. RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. afereant se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

I.2. Baza legală a elaborării

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1. Unități și subunități funcționale

Caracterul existent: Conf. PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este încadrat în:

U.T.R. Lid – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

U.T.R. A – Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere;

Caracterul propus: Zonă construită existentă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, în conformitate cu condițiile primare din R.L.U. aferent **Lid**.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de tip izolat, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare), în conformitate cu condițiile primare din R.L.U. aferent **ULid**.

Se organizează de asemenea subzona verde **S_UVa** și se introduce subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, **S_UIs**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

P.U.Z. de urbanizare se conformează reglementărilor P.U.G. și R.L.U.:

- UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă
- UTR ULid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- Subzona S_UVa – Subzona verde – scoar, gradina, parc cu acces public nelimitat
- Subzona S_UIs – Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Pentru reglementarea urbanistică se propune:

U.T.R. Lid: pentru parcelele cu clădirile existente.

U.T.R. ULid cu subzonele **S_UVa** și **S_UIs** care se conformează R.L.U. U.T.R. ULid, R.L.U. U.T.R. UVa și R.L.U. U.T.R. UIs_A, cu derogările impuse de caracteristicile specifice ale teritoriului reglementat.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V.1. U.T.R. Lid – zona Locuințe existente cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

(b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;

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

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

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,4

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

V.2. U.T.R. ULid - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

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

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

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): – două locuri de parcare.

Alte activități: – conform Anexei 2.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U.T. Maxim = 0,4



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

V.3. U.T.R. S_UIS - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus: Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară – centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente și reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura orașului. Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter

Terenuri dedicate instituțiilor publice sau de interes public, rezervate prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a caracterului arhitectural.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

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

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare ale clădirilor vor respecta prevederile prezentei documentații de PUZ; nu este necesară realizarea de studii urbanistice PUD.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent Subzonei S_UIs este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.09 Plan reglementări urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe străzile care bordează parcela în cauză.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. P.U.G. Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de programul arhitectural și de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3$.

(b) pentru clădirile de colț înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+4+1R$.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot prevedea regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

CUT maxim = 2.2



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

V.4. U.T.R. S_UVA SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

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

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobiliu urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent Subzonei S_UVa este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.09 Plan reglementări urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu min. 5 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. P.U.G.- Cluj-Napoca

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (S)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2020

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae