

## Volumul II

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

### **1. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a infrastructurii, echipamentelor edilitare, amenajărilor și construcțiilor din zona studiată.

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiată, construcții și funcțiuni cu problematica lor: regim de înălțime, alinieri, rețele tehnico-edilitare, împrejurimi, zone de risc, etc.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

#### **1.2. Baza legală a elaborării**

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea nr.7 / 1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

### **1.3. Domeniul de aplicare**

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcționale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zona studiata, contribuind la stabilirea condițiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

- Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic și tehnic.

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

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existentei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descopera vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior.
- Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investițiilor din punct de vedere al mediului.

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

- Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

- Amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de caile de circulatie, conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare, conform prevederilor legale in vigoare.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale**

UTR-URI STUDIATE:       partial ULiu – Zona de locuinte  
                                  partial Liu – Zona de locuinte  
                                  partial Vpr – Zona verde de protectie

#### **REGLEMENTARE ETAPA 1 pentru instituirea urmatoarelor subzone:**

**S\_Is<sup>1</sup> - Subzona de institutii si servicii de interes public**

**Subzona S\_Va<sup>1</sup> - Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat**

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

Prin prezenta s-au prevazut prevederi pentru subzonele:

**S\_Is<sup>1</sup> - Subzona de institutii si servicii de interes public**

POT max. admis = 35%               CUT max. admis = 0.9

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane.

Inaltimea max. admisa = 12 metri

Suprafata spatii verzi = minim 20 %

**Subzona S\_Va<sup>1</sup> - Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat**

POT max. admis = 5%               CUT max. admis = 0.1

Regim de inaltime max. admis = Parter

Inaltimea max. admisa = 4 metri

## 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### **S\_Is<sup>1</sup>** Subzona de institutii si servicii de interes public

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

#### A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în partea desenată a prezentului PUZ.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiune predominantă : centru de cercetare

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu clădirile existente.

- Garaje / parcaje cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
  - 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

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor pentru realizarea instituțiilor și serviciilor de interes

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Min. 15 metri

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

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță min. de 0,00 metri fata de limita estica (dreapta) si min. 3,00 metri fata de limita vistica (stanga).
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu min. 6,00 metri
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri izolate aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5m.
- Se admit construcții insiruite, cuplate și izolate.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.
- parcela va dispune de acces carosabil cu lățimea de minim 3 m.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin inchiriere.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.
- Înălțimea maximă nu va depăși 12 m și nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (1-2 S)+P+2E, (1-2 S)+P+1E+1R (M) / sau (1-2 S)+D+P+1E+1R(M) / sau D+P+1E+1ER (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R – nivel retras).
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maxim admisă.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local.

- Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, pereti cortina, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism, PUG Cluj Napoca.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), min. 20% 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. IMPREJMUIRE

- Imprejmuirile 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **SECȚIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

POT maxim = 35%

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

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

CUT maxim = 0,9

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

## **S\_Va<sup>1</sup>** Subzona spațiilor verzi

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

S\_Va – Subzona spațiilor verzi

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### 1. UTILIZARI ADMISE

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

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

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv și să fie pozitionate astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

Se admite comasarea, dezmembrarea sau extinderea teritoriului zonelor verzi.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage la min. 5 metri

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

- Construcțiile se vor retrage la min. 0,60 metri fata de limita laterala estica si min.3.00 metri fata de limita laterala vistica.

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

- Construcțiile pot sa fie amplasate izolat, cuplat sau insiruit.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Sunt admise amenajari de trasee pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.
- Sunt admise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură cu conditia să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se admite ocazional stationarea in incinta, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m, respectiv regim de inaltime Parter.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament 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

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

---

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 1

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **UTR : Vpr** Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

Se va aplica lista utilizarilor admise conform Anexa 1 la RLU aferent PUG Cluj Napoca

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

- Plantatii inalte, medii, joase in conformitate cu cadrul normativ specific fiecaruia

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

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (b) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (d) construcții subterane
- (e) cai de acces

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

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

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

---

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

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

Nu este cazul.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- Zonele vor fi echipate edilitar conform necesitatilor specifice.

- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- In cazul in care accesul public este permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Interventiile importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii peisagere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locatia acestora e in contradictie cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respectiva.

### 14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Imprejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 1

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

POT maxim = 0.00%

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

CUT maxim = 0

DATA:

OCTOMBRIE 2020

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. ȘELARIU

INDRUMATOR : ARH. ROMULUS ZAMFIR



## **FOAIE DE GARDA**

Denumire obiectiv : **PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATE, IN VEDEREA INSTITURII SUBZONEI S\_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB" CU SCOPUL DE A CONTRIBUI LA CERCETAREA PAN-EUROPEANA PRIVIND COMPOZITIA ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMATICE**

Adresa obiectiv: **STR. ULIULUI, NR. 124**  
**MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ**

Beneficiar: **UNIVERSITATEA BABES BOLYAI, CIF : 4305849**

Proiectant: **SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430**  
ARH. ANCA A. ŞELARIU sub îndrumarea ARH. ROMULUS ZAMFIR  
Jud. Cluj, Mun. Cluj Napoca, Str. Frunzisului, Nr.75, Et.4 / 3A  
Tel: 0755 800 425

Proiect nr: **54 / 2020**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data elaborării: **OCTOMBRIE 2020**

---

## **BORDEROU GENERAL:**

### **A. PIESE SCRISE:**

Cerere  
Certificat de Urbanism  
Extras de carte funciara  
Copie CIF  
Avize si Acorduri  
Studii de fundamentare

## **VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Fisa proiectului
2. Cuprinsul memoriului de prezentare
  1. INTRODUCERE
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrarii
    - 1.3. Surse documentare
  2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
    - 2.1 Evolutia zonei
    - 2.2 Incadrare in localitate
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.4. Circulația
    - 2.5 Ocuparea terenurilor
    - 2.6. Echipare edilitara
    - 2.7. Probleme de mediu
    - 2.8. Optiuni ale populatiei
  3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
    - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2 Prevederi ale PUG
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural
    - 3.4. Modernizarea circulatiei
    - 3.5. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.7. Protectia mediului
    - 3.8. Obiective de utilitate publica
  4. CONCLUZII – Masuri in continuare

---

## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1. DISPOZITII GENERALE
  - 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
  - 1.2. Baza legala a elaborarii
  - 1.3. Domeniul de aplicare
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
  - 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
  - 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
  - 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
  - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
  - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
  - 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
  - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmui.
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - 3.1 Unitati si subunitati functionale
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
5. DISPOZITII FINALE

### **B. PIESE DESENATE:**

Plansa 01 - Plansa de incadrare in zona

Plansa 02 – Plansa situatie existenta

Plansa 03 – Plansa anexa – etapizare reglementari

Plansa 04 – Plansa zonificare si reglementari urbanistice

Plansa 05 – Plansa cu propunere de mobilare

Plansa 06 – Plansa reglementari edilitare si circulatia terenurilor

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Obiectiv : **PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATE, IN VEDEREA INSTITURII SUBZONEI S\_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB" CU SCOPUL DE A CONTRIBUI LA CERCETAREA PAN-EUROPEANA PRIVIND COMPOZITIA ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMATICE**

Adresa obiectiv: **STR. ULIULUI, NR. 124, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ**

Beneficiar: **UNIVERSITATEA BABES BOLYAI, CUI : 4305849**

#### 1.2. Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Instituirea subzonei urbanistice S\_Is - Institutii si servicii publice in vederea construirii unui centru de cercetare pentru "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB" cu scopul de a contribui la cercetarea pan-europeana privind compozitia atmosferei si schimbarile climatice.

Oportunitatea consta in crearea unei infrastructuri de nivel mondial pentru observarea si caracterizarea atmosferei terestre prin metode de teledetectie avansate si recomandate de Agentia Spatiala Europeana.

Prin realizarea obiectivului propus, Universitatea Babes Bolyai poate sa asigure consultanta si suport tehnico-stiitific la nivel european si conditii optime de colectare si prelucrare a datelor atmosferice, contribuind la activitatile de transfer tehnologic in cadrul clusterului ECO-INOVATIV.

- **Solicitari ale temei program**

Prin prezenta documentatie se reglementeaza regimul juridic, economic si tehnic al zonei studiate, respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, HG 525/1996 in corelare cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

**Etapele procedurii implică:**

- (1) Avizarea oportunitatii documentatiei de urbanizare
- (2) elaborarea unei documentatii care va cuprinde: zonarea, accesibilitatea, organizarea spatial-functionala, infrastructura edilitara, servitutile de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, conditiile de construire admise si parametrii tehnico-economici conform unui studiului de fezabilitate...etc, in vederea obtinerii tuturor acordurilor si avizelor necesare de la institutiile abilitate si mentionate in Certificatul de Urbanism.
- (3) Avizarea de catre Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism
- (4) Aprobarea documentatiei prin Hotararea de Consiliu Local

**1.3. Surse documentare**

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea nr.7 / 1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „*Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal*”, reglementare tehnica cu indicativ: GM– 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000

La intocmirea prezentei documentii au fost consultate urmatoarele:

- Planurie topografice si extrasele de carti funciare privind limitele proprietatilor si suprafetele terenurilor din cadrul zonei studiate.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Documentatie topografica vizata de cadastru
- Studiu geotehnic si expertiza geotehnica
- Studiu de fezabilitate realizat anterior de catre PREFCON SRL si recomandari scrise intocmite de mai multe entitati dupa cum urmeaza: Institutul Meteorologic din Finlanda, Institutul Meteorologic din Italia, ACTRIS Bucuresti, Administratia Romana a Serviciilor de Trafic Aerian ROMTSA
- Avize si Acorduri utilitati

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei :

Zona studiată este situată pe versantul sudic al dealului Cetatuii, în partea limitrofă a cartierului Grigorescu și a intravilanului municipiului Cluj Napoca. Acest cartier a suferit schimbări majore în perioada anilor 1950-1970, însă zona studiată nu a fost afectată, caracterul acesteia fiind în continuare definit de terenuri preponderent libere cu destinația de pășuni, fanete și parțial ocupat de construcții cu funcțiune de locuire.

În prezent se observă un interes general al proprietarilor de terenuri din zona pentru urbanizarea și dezvoltarea zonei cu construcții de locuințe și dotări aferente.

### 2.2. Incadrarea în localitate:

Zona studiată este situată la limita nordică a intravilanului mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Din punct de vedere urbanistic zona studiată este situată în :

- UTR parțial: ULiu – zona de urbanizare cu locuințe și dotări servicii de interes public.
- UTR parțial: Liu – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime și care permite instituirea subzonelor de instituții și servicii
- UTR parțial: Vpr – Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, în acest caz fiind rețeaua de electricitate existentă.

Întreaga zona analizată la nivel de studiu de oportunitate conține parcele de terenuri în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice.

În ansamblu zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare. Regimul de construire este în general de tip izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Obiectivul de construire a unui centru de cercetare se dorește a se realiza pe o parcelă proprietate privată a Universității Babeș Bolyai, identificată cu nr. postal 124 aferent străzii Uliului și nr. cadastral 274748, fiind în suprafața măsurată de 2539,23 mp.

### **Elementele cadrului natural**

Conform studiilor de teren realizate se confirma faptul ca arealul nu face parte din zone protejate din punct de vedere al cadrului natural.

Din punct de **geomorfologic** arealul studiat este situat pe versantul sudic al dealului Cetatuii, in zona de infratire cu terasa Grigorescu. Acest deal se dezvoltă in interfluviul Somesul Mic-Nadas si apartine Podisului Somesan.

Terenul studiat este in panta cu o inclinare generala NV-SE cuprinsa intre valorile  $1^{\circ}$  - $15^{\circ}$ , conform sectiunii prin teren aratata in plansele desenate.

Din punct de vedere **geologic** zona este caracterizata de prezenta formatiunii de Dancu, de varsta rupelian superioara, alcatuita din argile carbunoase cenusii, de origine lagunar-lacustra, urmate de depozite salmastre. Peste acesta formatiune apar depozite deluviale si organice, de varsta cuaternara.

**Apa subterana** nu a fost interceptata in forajele executate. Conform specificatiilor din studiul geotehnic, in perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

**Clima** este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna se resimt si influente atlantice de la vest. Temperatura medie anuala din aer este de  $8,2^{\circ}$ .

Media precipitatiilor anuale atinge 663mm, si conform analizelor din ultimii ani cantitatea de zapada este din ce in ce mai redusa.

**Adancimea de inghet** este de 0.90m. (STAS 6054/77).

**Zona seismica** de calcul este caracterizata conform noramtivului P100/1-13 de valorile acceleratiei terenului  $a_g=0.10g$  si perioada de control a spectrului seismic  $T_c=0.7\text{sec}$ .

**Stabilitatea terenului:** La momentul executarii studiului geotehnic, terenul nu prezenta semne de instabilitate. Activitatile antropice pot creste riscul aparitiei de alunecari de teren, daca nu se iau masuri adecvate, in special in ceea ce priveste conducerea rapida a apelor meteorice la debusee sigure: drenuri, rigole, canalizari, etc.

Pentru analizarea zonei studiate a fost intocmita expertiza geotehnica privind stabilitatea terenului si concluziile acestuia sunt:

Categoria geotehnica 2 / risc geotehnic moderat.

Risc de alunecare REDUS / VERSANT STABIL.



## **2.1. Circulatia.**

Accesul principal in cadrul zonei studiate se face direct din strada Uliului, strada asfaltata partial si cu circulatia in dublu sens.

La nord exista posibilitatea de realizare a unui acces secundar direct din strada Vultur, care face legatura cu incinta Muzeului Etnografic al Transilvaniei.

Din studiile efectuate la fata locului se remarca aspectele critice privind circulatiile auto si pietonale, drumuri partial neasfaltate, subdimensionate si trotuare inexistente, fapt care ingreuneaza si incomodeaza fluenta circulatiilor.

Continuand lista disfunctionalitatilor in zona se arata:

- lipsa transportului in comun, intersectii nesemnalizate, lipsa pistelor pentru biciclete si iluminatului stradal la nivel redus.
- lucrarile de utilitate publica si echiparea edilitara sunt realizate partial si necorespunzator (trasee aeriene).

Prin prezenta documentatie se propune largirea strazilor, asigurarea spatiilor necesare pentru circulatia autovehiculelor, a pietonilor si bicicletelor precum si asigurarea infrastructurii edilitare necesare pentru realizarea obiectivului.

## **2.2. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata se prezinta ca un teren liber neintretinut.

Din punct de vedere al relationarii cu zonele invecinate se propune extinderea zonei urbanizate in corelare cu prevederile din PUG si asigurarea dotarilor necesare de spatii verzi si subzone de institutii si servicii.

Vecinatatile se prezinta preponderent cu constructii de locuinte avand un fond construit lipsit de valoare arhitecturala. Procentul de ocupare al constructiilor pe terenurile adiacente este redus, in general sub 35%, iar regimul de inaltime observat este de pana la 3 niveluri supraterane.

## **2.3. Echipare edilitara.**

In cadrul zonei studiate exista infrastructura de retele edilitare precum gaz, apa, electricitate, telecomunicatii si prin urmare se propune racordarea si bransarea noilor constructii la retele publice existente.

#### **2.4. Probleme de mediu.**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism. În cazul de față nu există elemente care să necesite protecție.

#### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului**

Urbanizarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Prezenta documentație de instituire unei zone de instituii și servicii – respectiv de creare a unui centru de cercetare, are un impact redus asupra mediului urmând a procentului și coeficientului mic de ocupare pe teren precum și prin faptul că se asigură o zonă generoasă de spațiu verde amenajat.

#### **Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

**Apa** - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă a Municipiului Cluj Napoca.

Apa uzată : Se va racorda la rețeaua de canalizare a Municipiului Cluj Napoca, sau după caz în sistem privat izolat prin folosirea bazinelor septice vidanjabile.

**Aerul** - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

**Surse mobile** – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi năse C<sub>m</sub>H<sub>n</sub>, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

- **Solul** - Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

## **2.5. Optiuni ale populatiei.**

Instituire unei zone de institutii si servicii de interes public, precum si amenajarea unei zone generoase de spatii verzi contribuie pozitiv la dezvoltarea vecinatatilor cu destinatia de locuire.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi PUG**

Studiile de fundamentare reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei, pe domenii si lucrari de specialitate. Rezultatele si concluziile acestor studii sunt inter-relationate cu propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica a zonei.

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Planului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate, dupa cum urmeaza :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentatie topografica vizata de OCPI
- Expertiza si studiu geotehnic
- Analiza fondului construit si relatia cu localitatea
- Caracterul tesutului urban, parcelare si organizarea circulatiilor
- Avize si acorduri obtinute de la companiile/regiilor de utilitati publice.
- Studiu de fezabilitate

Conform concluziilor din studiile de fundamentare, parte din documentatia PUZ, realizarea obiectivului de construire a unui centru de cercetare este oportuna pentru zona studata, contribuie la implementarea politicilor de imbunatatire a calitatii aerului, la managementul riscurilor de mediu si rezolvarea problemelor schimbarilor climatice la nivel regional.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

In vederea asigurarii unei dezvoltari durabile a zonei studiate, se propun noi spatii verzi amenajate si plantate, (inalte, medii, joase) specifice pentru zona studata.

Destinatia acestora este pentru agrement, cercetari in aer liber, locuri de joaca pentru copii, spatii expozitionale si zone de vegetatie cu rol ambiental.

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

In conformitate cu tema de proiectare, se propune pastrarea accesului principal in zona studiata, strada Uliului, si dezmembrarea unei suprafete necesare de teren pentru largirea amprizei la un profil de 10 metri cu circulatia in dublu sens. (6 metri carosabil, 1m trotuar de-o parte si de alta a partii carosabile, si 1 metru piste de biciclete pe ambele sensuri de circulatie).

Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde, iar racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.

Accesele propuse respecta exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi asigurate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P118/1998**.

### **3.4. Zonificarea functionala–reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici.**

Zonificarea functionala propusa este in corelare cu studiile aprobate in zona si cu Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

**UTR EXISTENT : partial Liu** – zona urbanizata, **si partial ULiu** - Zona de Urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban. Subzona de institutii si servicii de interes public si subzona de spatii verzi amenajate.

**UTR partial VPr** : Zona verde de protectie - conform RLU aferent PUG Cluj Napoca.

#### **SUBZONA = S Is<sup>1</sup> :**

Subzona de institutii si servicii de interes public (centru cercetare)

POT max. admis = 35 %

CUT max. admis = 0.9

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane. Inaltimea max. admisa = 12 m.

Retragere aliniament = min.15 metri

Retragere laterala est = min. 0.00 metri

Retragere laterala vest = min. 3.00 metri

**SUBZONA = S Va<sup>1</sup> :**

Subzona de spatii verzi publice - agrement, scuaruri, activitati de cercetare in aer liber

POT max. admis = 5 %

CUT max. admis = 0.1

**BILANT TERITORIAL :**

SPECIFICARE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei reglementate	<b>2.539,23 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.539,23 mp</b>	<b>100,00 %</b>
Suprafata subzona S_Is	0,00 mp	0,00 %	1.180,25 mp	46,48 %
Suprafata zona Vpr + subzona S_Va	0,00 mp	0,00 %	1.348,76 mp	53,12 %
Suprafata necesara pentru largire drum	0,00 mp	0,00 %	10,22 mp	0,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.539,23 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.539,23 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### **Alimentarea cu apa**

Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului Cluj-Napoca o constituie reseaua publica existenta ce se va prelungi in incinta. Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu.

Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

#### **Canalizarea menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Apele pluviale colectate din parcuri, platforme, vor fi procesate in sistemele de pre-epurare – separatoare de uleiuri si hidrocarburi, dupa care vor fi deversate in reseaua edilitara de canalizare, prin evacuare in reseaua publica de canalizare pluviala, care se gaseste in zona.

**Dirijarea apelor pluviale** se va asigura prin santuri si rigole.

**Alimentarea cu energie electrica** se va asigura prin racordare si bransare la reseaua publica existenta in zona.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua publica existenta.

**Alimentarea cu caldura** se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan.

### **3.6. Protecția mediului**

Prin specificul investiției propuse și a funcțiunii specifice de centru de cercetare nu se produc poluanți pentru ape și mediul, decât în limitele admise de normele în vigoare.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

#### **Gospodărirea deșeurilor:**

Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor folosi platforme special amenajate, care vor fi dotate cu pubele ecologice, întreținute și igienizate periodic, de unde periodic se vor evacua în baza unui contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate de profil.

Prin specificul funcțiunilor propuse în zona studiată nu se vor produce cantități importante de deșuri. Deșeurile ce se pot produce sunt deșuri de tip menajer, solide, sau specifice activităților de cercetare științifică ce se vor desfășura în imobilul propus.

Deșeurile de natură lichidă (provenite de la grupurile sanitare) vor fi evacuate prin intermediul canalizării menajere, racordată la rețeaua municipalității.

#### **Impactul asupra vegetației și faunei :**

Activitățile generate de funcțiunile propuse nu vor avea impact negativ asupra florei și faunei terestre. Prin realizarea centrului de cercetare, nu se vor produce factori poluanți pentru vietăți și vegetație.

Investiția propusă va fi în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționări sunt:

- stabilirea reglementărilor specifice pentru zona studiată în corelare RLU aferent PUG Cluj Napoca precum și a studiilor aprobate anterior privind zonificarea și reglementarea subzonelor S\_Va - Subzona verde și S\_Is - Subzona de institutii și servicii de interes public.

Se specifică următoarele:

- propuneri pentru regularizarea si modernizarea traseelor existente de infrastructura, retele edilitare, asigurarea platformelor gospodaresti
- stabilirea regulilor de ocupare si utilizare a terenurilor, retrageri minime obligatorii, propuneri privind protectia mediului si prevederi pentru asigurarea unei dezvoltari durabile.
- Se propun noi spatii verzi - plantate, care fac parte dintr-o retea de spatii private si publice, amenajarea cu obiecte de mobilier urban, asigurarea iluminatului corespunzator.
- Respectarea limitelor pentru zona verde de protectie Vpr – reseaua electrica.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta propunere de reglementare deschide calea dezvoltarii controlate a zonei cu caracter rezidential si a functiunilor de dotari/ servicii aferente.

Categoriile principale de interventie propuse sunt posibile, necesare si sustin materializarea programului de dezvoltare al localitatii.

Prevederile prezentei documentatii sunt necesare si benefice pentru comunitate.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori, administratia publica locala, detinatorii de utilitati si alti participanti de factura privata, in vederea cuprinderii lucrarilor necesare in programul lor de dezvoltare, in special in domeniul interesului general de utilitate publica.

#### **Consecintele realizarii obiectivului propus din punct de vedere urbanistic :**

- dezvoltarea coerenta a zonei
- regularizarea cailor de circulatie publica
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- valorificarea potentialului economic, social si utilitar pentru zona studata

#### **Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei:**

- cresterea participarii Romaniei la infrastructura de cercetare europeana pentru mediu (ACTRI-RI)
- cresterea participarii Romaniei la programele ESA EOEP

- creșterea nivelului de expertiză și implicare în știința de frontieră
- crearea de noi produse și servicii
- crearea de noi locuri de muncă și consolidarea grupului existent la Universitatea Babeș Bolyai
- consolidarea poziției Universității Babeș Bolyai din Cluj Napoca în Europa Centrală și de Sud-Est și o cooperare regională mai bună
- desfășurarea activității de consultanță tehnico-științifică și cercetare atmosferică la nivel european.

**Punctul de vedere al elaboratorului**

- prevederile documentației sunt oportune pentru zona studiată

**Categoriile de costuri :**

- în sarcina investitorilor privați : costurile aferente pentru realizarea lucrărilor de construire, dotare și amenajare a zonei.
- în sarcina autorităților publice locale: costuri pentru executarea lucrărilor de amenajare a căilor de circulație publică.

DATA:

OCTOMBRIE 2020

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. ȘELARIU