

# MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**  
Str Borhanciului f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Beneficiar: SC EXIMIUS DGA CONSTRUCT SRL  
Proiectant: SC. MCUB. SRL  
arh. Voicu Bozac  
Proiect nr. : 4 / 2018  
Data elaborării: aprilie 2020

### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, constă în reglementarea zonei studiate prin documentație în o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică. Amplasamentul studiat este situat la vest de strada Borhanciului, în municipiul Cluj-Napoca.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască un ansamblu rezidențial care să conțină locuințe familiale și spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, conectate prin trasee pietonale .

Amplasamentul studiat este situat la vest de strada Borhanciului, în municipiul Cluj-Napoca. Terenul cu suprafața de 8997mp care face obiectul acestei documentații este compus din trei parcele, toate în proprietatea beneficiarului, SC EXIMIUS DGA CONSTRUCT SRL, conform extraselor CF cu nr 315721, 315722 și respectiv 266773.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 4817 din 16.11.2018, anexat prezentei documentații, beneficiarului mai sus menționat i se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de aprobarea Autorizației de construire. În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de 8997 mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 244 / 18.04.2019 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi urbanizat, reprezentat de cele trei parcele în proprietatea beneficiarului, SC EXIMIUS DGA CONSTRUCT SRL, cu numerele cadastrale 315721, 315722 și

respectiv 266773, pe care urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe familiale cu acces din strada Borhanciului și o zonă verde cu acces public nelimitat.

### **1.3. Surse documentare**

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 5957 / 9.12.2016 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate – conform Legii nr. 242/2009.

- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

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

### **2.1. Evoluția zonei**

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții cu destinație agricolă sau libere situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – sau semicolective cu două unități locative, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în sudul localității Cluj-Napoca, pe frontul vestic al str. Borhanciului, zonă ușor accesibilă din zona centrală a orașului. Terenul cu suprafața de 8997mp care face obiectul acestei documentații este compus din trei parcele, toate în proprietatea beneficiarului, SC EXIMIUS DGA CONSTRUCT SRL, conform extraselor CF cu nr 315721, 315722 și respectiv 266773.

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – sau semicolective cu două unități locative, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

**Geomorfologie** – Amplasamentul investigat se află situat în partea sud-estică a municipiului Cluj-Napoca, în zona cunoscută sub denumirea de „Colonia Borhanci”. Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată se situează la trecerea dintre Podișul Someșan (Dealul Feleac) spre Câmpia Transilvaniei (Dealul Sicului), partea de vest a Depresiunii Transilvaniei. Terenul studiat este situat pe versantul sud-vestic al Dealului Borhanci (cotă maximă 471 m), la o altitudine absolută cuprinsă între cca. 390 – 450 m, la interfluviul dintre pârâul Becaș (mal drept) și pârâul Murători (mal stâng). Versantul este temporar stabilizat, însă predispus la alunecări și are o pantă de aprox. 10°(22%).

**Geologie** – Din punct de vedere litologic zona studiată se caracterizează prin prezența depozitelor miocene (Badenian – Sarmațian, Neogen), reprezentate prin *argile marnoase cenușii cu intercalații subțiri de tufuri vulcanice și nisip*.

Sucesiunile litologice sunt grupate sub denumirea de *Formațiunea de Iris* (de vârstă Sarmațian inferior) și *Formațiunea de Dej* (de vârstă Badenian), parte a *Grupului de Câmpie* (Fig. 2). Având în vedere că cele două unități stratigrafice prezintă aceeași compoziție litologică (argile marnoase cu intercalații de tuf), aceste depozite vor fi tratate unitar ca strat de bază, respectiv argile miocene. Aceste argile sunt supraconsolidate și îndesate/cimentate, iar grosimea succesiunii este de ordinul zecilor de metri.

Peste stratul de bază, de-a lungul versantului, s-au depus depozite deluviale (pleistocene și holocene) formate prin alterarea, eroziunea, transportul și acumularea gravitațională a formațiunilor litologice din partea superioară a versanților.

În conformitate cu STAS 6054-77 zona studiată are adâncimea de îngheț de 0,80 ÷ 0,90m.

Conform reglementării tehnice P 100-1/ 2013 zona studiată are accelerația terenului  $ag = 0,10$  g având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și perioada de colț,  $T_c = 0,7$ .

Pentru construcții, adâncime minimă de fundare este  $D_{fmin} = -2,00$ m față de CTS. Stratul de fundare este *complexul argilos* compus din *argile gălbui-cafenii vârtoase*. Terenul de fundare face parte din categoria terenurilor PUCM, fapt pentru care în cazul în care se dorește fundarea la o adâncime

cuprinsă în zona de variație sezonieră a umidității se vor respecta prevederile din normativul NP126-2010. Sistemul de fundare recomandat este cel direct, de suprafață (fundații continue, izolate sau radier), în funcție de încărcările transmise și sistemul structural ales.

**Apa subterană** – Apa subterană a fost interceptată în fiecare foraj geotehnic executat, la adâncimi cuprinse între  $NS = 2,3 \div 9,0$  m. Adâncimile de interceptare a apei subterane și litologia stratelor în care este cantonată sunt detaliate în Tabelul 14 anexat studiului geotehnic. Dată fiind litologia materialului deluvial, în caz de lucrări ample pe amplasament, sunt recomandate lucrări de sistematizare și drenare a apelor subterane.

**Clima** – este plăcută, de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimt și influențe atlantice de la vest. Temperatura medie anuală din aer este de +8.2 grade C. Media precipitațiilor anuale atinge 663mm. Adâncimea de îngheț este de  $0,80 \div 0,90$ m.

**Stabilitatea terenului** – Stabilitatea generală și locală a terenului este investigată prin măsurători inclinometrice. Cele două inclinometre indică teren stabil pe perioada monitorizată (1 lună) (Fig. 20, Fig. 21), însă perioada extrem de scurtă de monitorizare permite identificarea proceselor cu viteză relativ mare și nu exclude deformațiile cu viteză mică. Pentru acest scop monitorizarea trebuie continuată și extinsă pe minim un an.

Factori care încadrează amplasamentul în zonă cu risc de alunecare:

- pante accentuate ale versantului ( $10-15^\circ$ );
- strat de deluviu de grosime mare cu structură și litologie neomogenă, acumulat deasupra stratului de bază;
- prezența unui deluviu nisipos care poate favoriza umectarea stratelor inferioare;
- prezența apelor de infiltrație și nesistematizarea corespunzătoare a acestora;
- factorul uman care prin efectuarea de excavații poate determina ruperea echilibrului natural.

#### **2.4. Circulația rutieră**

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Borhanciului, care este reglementată conform P.U.G Cluj-Napoca la un profil transversal de 18m și care delimitează la est terenul studiat prin documentația de față. În prezent strada Borhanciului are un profil transversal cu lățime de aproximativ 9m, cu câte o bandă de circulație pe sens, fără trotuare amenajate, căi de circulație pentru bicicliști sau rigole betonate pentru colectarea apelor pluviale.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcelele de teren care reprezintă zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare sunt libere de construcții. În zona învecinată există un număr restrans de construcții existente, cu destinația de locuințe familiale.

#### **2.6. Echiparea edilitara**

2.6.1. - Alimentarea cu apa

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Borhanciului.

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

2.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaz, dar aceasta se va extinde de la rețeaua cea mai apropiată.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Borhanciului.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe familiale și amenajări de spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

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

Apele menajere vor fi colectate și tratate într-o stație de epurare.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;
- Consultarea populației.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este amplasată în U.T.R ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban), unde este necesară realizarea unei proceduri de urbanizare, în concordanță cu etapizarea stabilită prin Avizul de Oportunitate cu nr 244 / 18.04.2019. De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează în subzona verde Va\* (Șcururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat).

### **U.T.R ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

**1. Utilizări admise:** Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

**2. Utilizări admise cu condiționări:**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - pe parcelele cu suprafață minimă de 800mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

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, 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;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. În cazul

locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### **3. Utilizări interzise:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații inierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însoțire cât mai bună a întregului ansamblu.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **• Circulația stradală**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Borhanciului la o ampriză de 18m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Adiacent, se propune realizarea unei străzi noi care se desprinde din strada Borhanciului (denumită generic Strada A) și de pe care se va face accesul la o parte din parcelele propuse prin P.U.Z. Aceasta va avea un profil de 9m și va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens și trotuare.

#### **• Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

– Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

– Locuințe semicolective (familiale)

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

#### **• Circulații pietonale**

Se prevăd trotuare și accese pietonale amenajate în incinta, separat față de aleile de circulație auto.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

- Zona studiata are o suprafata de 8997 mp.

	ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	<b>U.T.R. ULiu</b> – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	8997	100.00	--	--
2	Teren grevat de servitute de utilitate publică, rezervat pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	354	3.9
	Suprafata de teren rezultată după dezembrarea terenului pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	8643	100
3	<b>U.T.R. Liu*</b> - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	--	--	7779	90
4	<b>U.T.R. Va*</b> - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	864	10

#### **U.T.R Liu\* (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

**1. Utilizări admise:** Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

**2. Utilizări admise cu condiționări:**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – pe parcelele su suprafață de minim 800mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

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, 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;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### **3. Utilizări interzise:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **4. Indicatori urbanistici propusi**

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

POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 0,9

## **U.T.R. Va\* - Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.**

### **1. Utilizări admise**

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

### **2. Utilizări admise cu condiționări**

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

### **3. Utilizări interzise**

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

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

### **4. Indicatori urbanistici propusi**

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

CUT maxim = 0,9 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

3.6.1. - Alimentarea cu apă

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Borhanciului.

3.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

3.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaz, dar aceasta se va extinde de la rețeaua cea mai apropiată.

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Borhanciului.

### **3.7. Protecția mediului**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Dată fiind litologia materialului deluvial, în caz de lucrări ample pe amplasament, sunt recomandate lucrări de sistematizare și drenare a apelor subterane. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** - În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

**Depozitarea controlată a deșeurilor** – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

**Plantări de zone verzi** – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcela, conform Regulamentului General de Urbanism. Se vor planta arbori și arbuști, în special în U.T.R. Va\* (Scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat), unde se vor amenaja spații verzi de loisir.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Borhanciului la o amplitudine de 18m, și va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează subzona verde Va\* (Scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat), care se va planta cu arbori și arbuști și unde se vor amenaja spații de loisir.

## **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

arh. Cristina SIN

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC

# REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE

Str Borhanciului f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

## **I. Dispoziții generale**

### **1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

### **2. Baza legală a elaborării**

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

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

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

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Borhanciului la o ampriză de 18m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi între 3 și 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

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

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

- **Amplasarea clădirilor unele față de celelalte 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.

### **4. Circulații și accese**

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

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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

### **Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje:

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

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

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

- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- Locuințe semicolective (familiale)

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

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de branșament 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 spațiul public.

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

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

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele.

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), 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 împiedica realizarea construcțiilor .

### **III. Zonificarea funcțională**

#### **Unitati și subunitati functionale**

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	<b>U.T.R. Uliu</b> – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	8997	100.00	--	--
2	Teren grevat de servitute de utilitate publică, rezervat pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	354	3.9
	Suprafata de teren rezultată după dezembrarea terenului pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	8643	100

3	<b>U.T.R. Liu</b> - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	--	--	7779	90
4	<b>U.T.R. Va</b> - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	864	10

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

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

##### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

###### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

###### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – pe parcelele su suprafață de minim 800mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

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, 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;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. In cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

###### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt 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

## **SECTIUNEA II:**

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă la parcelele 1, 2, 3, 5, 7 și 8 iar la parcelele 4 și 6 se admite accesul atipic.

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

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

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

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.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE**

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

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

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

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- Locuințe semicolective (familiale)
  - (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 aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

#### **ARTICOLUL 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 (locuire). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă liasă 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, la toate elementele construcției.

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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 spațiul public.

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 față), 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 împiedica realizarea construcțiilor.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejurimile 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA III :**

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. Maxim = 35% pentru toate utilizările admise,

cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

**U.T.R. Va\*** - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 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 și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

### **ARTICOLUL 2 - 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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile

existente.

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

### **ARTICOLUL 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 II:**

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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

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

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

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi de tip gard viu.

Optional, este permisă realizarea de împrejurimi spre spațiul public din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației, cu înălțimea de maxim 1m. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile 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 III :**

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Întocmit,

arh. Cristina SIN

arh. Voicu BOZAC