

# ELABORARE PUZ CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

BENEFICIAR: SC DUNCAN INVEST S.R.L.  
Str. Ratiu Ioan nr. 10-12, ap. 4  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

## FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRII: ELABORARE PUZ CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

privind realizare obiectiv : *Ansamblu mixt de locuire colectiva, comert, servicii, parking public, amenajare parc public.*

AMPLASAMENT: Str. Borhanciului f.n., Loc. Cluj Napoca, jud. Cluj  
S. teren = 3700 mp  
Nr. CF: 315849, CAD: 315849 - S. teren = 3000 m  
Nr. CF: 270066, CAD: 270066 - S. teren = 370 m  
Nr. CF: 270065, CAD: 270065 - S. teren = 330 mp

PROPRIETARI: Nr. CF: 315849 - SZILAGYI ERZSEBET și SZILAGYI IOSIF  
Nr. CF: 270066 - POP CLAUDIU TRAIAN si POP ADNAN  
Nr. CF: 270065 - DAN IACOB si DAN VICTORIA

BENEFICIAR: **SC DUNCAN INVEST S.R.L.**  
Str. Ratiu Ioan nr. 10-12, ap. 4  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
CUI: 36120105

- reprezentant:  
DUNCA DAN-NICOLAE  
Str. Ciresilor nr. 25-27, ap. 8  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: **SC ATELIER RVD S.R.L.**  
email: atelierrvd@icloud.com  
B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

DATA: 2021

FAZA: PUZ

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
  1. Introducere
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrării
    - 1.3. Surse de documentare
  2. Stadiul actual al dezvoltării
    - 2.1. Evoluția zonei
    - 2.2. Incadrarea în localitate
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.4. Circulația
    - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - 2.6. Echiparea edilitară
    - 2.7. Probleme de mediu
    - 2.8. Opțiuni ale populației
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2. Prevederi ale PUG
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural
    - 3.4. Modernizarea circulației
    - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
    - 3.7. Protecția mediului
    - 3.8. Obiective de utilitate publică
  4. Concluzii, măsuri în continuare
  5. Anexe
    - Certificat de Urbanism
    - Aviz Studiu de Oportunitate
    - Extrase de carte funciară
    - Documentație cadastrală
    - Expertiza geotehnică
    - Avize și acorduri

## B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE ÎN LOCALITATE
2. PLANSA - SITUAȚIE EXISTENTĂ
3. PLANSA - REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLANSA - MOBILARE URBANĂ
5. PLANSA - REGLEMENTARI EDILITARE
6. PLANSA - CIRCULAȚIA TERENURILOR

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

#### Denumirea lucrării

ELABORARE PUZ CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA;  
privind realizare obiectiv :

Ansamblu mixt:

- locuire colectiva
- comert, alimentatie publica
- parking public
- amenajare parc cu acces public.

#### Amplasamentul, proprietar, beneficiar corpului de proprietate

**Amplasament:** Str. Borhanciului, f.n., Loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

**Beneficiar:** SC DUNCAN INVEST S.R.L., Str. Ratiu Ioan nr. 10-12, ap. 4

loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36120105, reprezentant: DUNCA DAN-NICOLAE

#### **Proprietar:**

- Nr. CF: 315849 - SZILAGYI ERZSEBET și SZILAGYI IOSIF
- Nr. CF: 270066 - POP CLAUDIU TRAIAN si POP ADNANA
- Nr. CF: 270065 - DAN IACOB si DAN VICTORIA

#### Situatia juridica a terenului

Teren pentru constructie:

- Nr. CF: 315849, CAD: 315849 - S. teren = 3000 mp
- Nr. CF: 270066, CAD: 270066 - S. teren = 370 mp
- Nr. CF: 270065, CAD: 270065 - S. teren = 330 mp

Suprafata reglementata prin PUZ: 3700 mp

### 1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL.

Obiectul documentatiei:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit si viitor (conform PUG Cluj-Napoca);
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

### 1.3 Surse de documentare

- PUG Cluj-Napoca;
- Studiu Geologic;
- Ridicare topografica;
- Extrase CF;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

*Zonă cu locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică. - Pug Cluj-Napoca*

### 2.2 Incadrare în localitate

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul localității Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci cu accese din strada Borhanciului și str. Alexandru Rosca.

Zona reglementată PUZ, este delimitată după cum urmează:

- Nord: domeniul public - str. Borhanciului
- Est: parcele private - locuire colectivă
- Sud: parcele private - locuire colectivă
- Vest: domeniul public - str. Alexandru Rosca

Parcela este localizată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca în UTR Lc, ca fiind o zonă cu ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

### 2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiată este delimitată parțial, la latura de Est de paraul Becas.

### 2.4 Circulații

În prezent terenul nu este împrejmuit sau amenajat. Acesta este utilizat parțial ca spațiu de parcare neamenajat a autovehiculelor locuitorilor din zonă.

Accesul auto și pietonal se realizează atât din str. Borhanciului cât și din str. Alexandru Rosca.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

<b>BILANT TERITORIAL - existent</b>		UM	
1	<b>Suprafata teren studiată</b>	<b>3700</b>	<b>mp</b>
		100	%
2	Suprafata construita	0,0	mp
		0,0	%
3	P.O.T. existent	0,0	%
4	C.U.T. existent	0,0	
5	Spatii verzi neamenajate	3700,0	mp
		100,0	%

## 2.6 Echipare edilitare

Conform cu avizele de amplasament, zona dispune de toate utilitatiile necesare dezvoltarii propunerii:

- retea publica de apa
- retea publica de canalizare
- retea de energie electrica
- retea telecomunicatii
- retea gaze naturale

Retelele existente au capacitati disponibile pentru racordarea propunerii prin PUZ.

## 2.7 Probleme de mediu

In zona nu exista surse de poluare sau alti factori cu impact negativ asupra mediului.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea construrii pe zona studiată localizată în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafața de 3700 mp, prin 2 etape.

Suprafata reglementata = 3700 mp

din care:

Suprafata teren grevata de utilitate publica = 120,23 mp

➔ **UTR 1 - functiuni mixte = 2950,43 mp**

*Etapa 1 - parcela 1 - 1358,12 mp*

*Etapa 2 - parcela 2 - 1592,31 mp*

➔ **UTR 2 - spatii verzi = 629,34 mp**

**➔ UTR 1****• ETAPA 1 - IMOBIL MIXT:**

- din punct de vedere functional cladirea este compusa dintr-un mix functional: parter comercial / alimentatie publica iar la etajele superioare locuire colectiva - apartamente, de diferite forme si configuratii. In subsolul imobilului sunt prevazute parcaje subterane
- volumetric cladirea se integreaza in aliniamentul str. Borhanciului, totalizand un regim de inaltime de S+P+5E+R.
- accesul pietonal la comert se realizeaza din str. Borhanciului iar accesul la locuire colectiva se realizeaza din str. Alexandru Rosca.
- accesul auto in parcare subterana se va realiza din strada Alexandru Rosca
- parcajele necesare imobilului in numar de 22 sunt asigurate atat in parkingul subteran cat si amenajate pe sol.
- Suprafata construita desfasurata a imobilului este de 2000 mp + subsol
- pe 600 mp din parcela 1 va fi amenajat un spatiu verde public, completand suprafata verde din UTR 2

**• ETAPA 2 - PARKING PUBLIC+IMOBIL LOCUIRE COLECTICA**

- din punct de vedere functional se propune un imobil de locuire colectiva cu regim de D+P+4E si un parking cu acces public de 50 de locuri de parcare prevazut la demisolul imobilului.
- volumetric cladirea se integreaza in aliniamentul str. Alexandru Rosca si Bocskai Istvan, totalizand un regim de inaltime de D+P+4E
- accesul auto in parcare subterana se va realiza din strada Alexandru Rosca
- parcajele necesare locuirii sunt in numar de 12 si vor fi amenajate la parterul imobilului

**➔ UTR 2 - SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC = 629,34 mp**

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- POT max = 0,2%
- CUT max = 0,1

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa prin construirea unui parking public de 50 locuri, acoperind astfel partial nevoile de spatii de parcaje in zona strazii Alexandru Rosca. De asemenea se propune realizarea unui spatiu verde cu acces public de aproximativ 1100 mp.

Din punct de vedere economic, se vor crea locuri de munca pe durata executiei imobilului si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de insorire
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

#### Concluzii ale studiului de insorire

Studiul de insorire a fost realizat pentru data de 21 Decembrie, pe locatia cu coordonatele geografice 46° 45' 23.58'' latitudine N si 23° 37' 27.77'' longitudine E. In aceasta data soarele rasare la ora 8:20 dimineata si apune la ora 16:47 dupa masa.

In conformitate cu prevederile OMS 119/2014 art.4 studiul de insorire analizeaza impactul pe care il au asupra cladirilor invecinate, existente sau viitoare, cladirile propuse amplasate la o distanta mai mica decat inaltimea celei mai inalte, la solstitiul de iarna. Astfel intre orele 8:20 si 16:47, respectiv rasaritul si apusul soarelui, s-a constatat ca umbrele purtate ale cladirilor propuse afecteaza constructiile existente pe fatadele de Est si Vest. Studiul evidentiaza faptul ca pe fatadele cladirilor aflate o distanta mai mica decat inaltimea, care sunt afectate de umbrele cladirii propuse se respecta cerinta minima de insorire de minim 1.5 ore a incaperilor de locuit.

Se considera astfel indeplinite conditiile din normativ cu privire la umbrirea reciproca a cladirilor invecinate amplasate la o distanta mai mica decat inaltimea celei mai inalte.

#### Concluzii ale studiului Geologic

Studiul geotehnic a fost realizat de SC GEOTEHNIC CONSULT S.RL.

**Geomorfologic** – municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată este situată la baza versantului nordic al Dl. Feleacului, pe un teren cu o panta aproximativa 6-8% cu cadere NE-SV.

**Geologic**– roca de bază în acest perimetru al municipiului este reprezentată de formațiuni geologice de vârstă pleistocenă reprezentate de marne și gresii peste care apar stratele de terasă înaltă formate din argile, argile nisipoase, prăfoase, nisipuri, de natură deluvială, de vârstă cuaternară.

**Apa subterană** – apa subterană a fost interceptată in penetrarea dinamica cu con DPH 3 executata la -7.40 m de la C.T.A. , sub forma de apa de infiltratie ce circula prin pachetele de argila nisipoase . In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea subsolurilor / demisolurilor să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea lor.

**Clima**- localitatii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 1.00 m (STAS 6054/77).

**Zona seismică de calcul** - valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100ani ,  $a_g= 0.10 g$  și valoarea perioadei de colt,  $T_c=0.7\text{sec.}$  (P100/1-2013)

**Stabilitatea terenului.** Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.



Se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață de tip radier general . Se va folosi un beton C 16/20 -beton armat. Proiectarea conform normativului NP 112- 2013.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Cluj-Napoca. terenul studiat este incadrat in UTR Lc.

UTR Lc = ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990

- Utilizari admise

Locuințe colective.

- Înălțimea maximă a clădirilor

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) (b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(c) (c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 30%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 35%

cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 20%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (POT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru

calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Prin prezentul PUZ, se propune realizarea unui spațiu verde cu acces public în suprafața de aproximativ 1100 mp.

### **3.4. Modernizarea circulației**

În conformitate cu prevederile PUG, strada Borhanciului va fi modernizată, conform profilului IIG - de 25 m cu două benzi auto pe direcția de mers, spații pietonale, velo și plantatii în aliniament. În vederea realizării acestui obiectiv al Primăriei, se propune dezmembrarea terenului afectat de utilitatea publică și transferat în proprietate publică.

Accesele auto se realizează din strada Alexandru Rosca, după cum urmează:

- acces Corp 1 - rampa acces subsol pentru parcaje subterane
- acces Corp 2 - acces parking

#### **Necesar de parcaje**

Conform Anexa 2 la RLU - PUG Cluj - Napoca:

*Locuințe colective (multifamiliale):*

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

*Comerț en detail:*

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

Parcaje propuse :

- Corp 1 (etapa 1) - 22 locuri
- Corp 2 (etapa 2) - 12 locuri + 50 locuri - parcaje cu acces publi

### 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

#### **SUPRAFATA TEREN**

Suprafata reglementata = 3700 mp

din care:

Suprafata teren grevata de utilitate publica = 120,23 mp

UTR 1 - functiuni mixte = 2950,43 mp

Etapa 1 - parcela 1 - 1358,12 mp

Etapa 2 - parcela 2 - 1592,31 mp

UTR 2 - spatii verzi = 629,34 mp

#### **(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG = 40 %

#### **(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG = 1,1

C.U.T. propus / ansamblu = 1,1

C.U.T. propus / UTR 1 = 1,3

#### **(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA**

- Parcela 1 (etapa 1) - S.C.D. = 2000 mp
- Parcela 2 (etapa 2) - S.C.D. = 2070 mp

#### **REGIM DE INALTIME**

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+4E+1R

Regim de inaltime max. propus: D/S+P+5E+R

#### **PARCAJE**

- Corp 1 (etapa 1) - 22 locuri
- Corp 2 (etapa 2) - 12 locuri + 50 locuri - parcaje cu acces public

#### ▷ **UTR 1 - FUNCTIUNI MIXTE**

Funcțiuni:

Subsol / Demisol - parcaje subterane

Parter - funcțiuni de interes public: comert, alimentatie publica / parcaje

Etaje - locuire colectiva

CUT max = 1,3

POT max = 40%

Preluare aliniament existent

Retrageri laterale / posterioare: min. 2 m

Regim de inaltime max. propus: D/S+P+5E+R

▷ **UTR 2 - SPATIU VERDE**

POT max = 0,2%

CUT max = 0,1

BILANT TERITORIAL			UM
1	Suprafata teren studziata		3700 mp
	din care:	Suprafata grevata de utilitate publica	120,23 3,25%
		UTR 1 - parcela 1	1358,12 36,71%
		UTR 1 - parcela 2	1592,31 43,04%
		UTR 2 - spatiu verde	629,34 17,01%
2	<b>UTR 1 - parcela 1</b> <b>ETAPA 1</b>	Suprafata teren	1358,12 mp
		Suprafata de teren - referinta pentru calcul C.U.T.	1538,47 mp
		Suprafata construita max	407,44 mp
		POT maxim	30 %
		Suprafata construita desfasurata maxima	2000 mp
		CUT maxim	1,30
		Spatiu verde minim	0,10 %
			135,81 mp
2	<b>UTR 1 - parcela 2</b> <b>ETAPA 2</b>	Suprafata teren	1592,31 mp
		Suprafata de teren - referinta pentru calcul C.U.T.	1592,31 mp
		Suprafata construita max	477,69 mp
		POT maxim	30 %
		Suprafata construita desfasurata maxima	2070 mp
		CUT maxim	1,30
		Spatiu verde minim	0,10 %
			159,23 mp
3	<b>UTR 2 - spatiu verde</b>	Suprafata teren	629,34 mp
		POT maxim	0,2 %
		CUT maxim	0,10
4	C.U.T. propus / ansamblu		1,10

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona având echipare edilitară completă, imobilele noi aferente celor trei parcele studiate, se vor racorda la rețelele existente în zona:

- rețea publică de apă
- rețea publică de canalizare
- rețea de energie electrică
- rețea telecomunicații
- rețea gaze naturale

### 3.7. Protecția mediului

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și comerț, nu există riscul ca prin activitatea ce se desfășoară în viitor să apară surse de poluare a mediului.

## 4. CONCLUZII

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local.

Consecințele realizării obiectivului propus:

- determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a clădirilor;
- dispunerea imobilelor în cadrul construit;
- reglementarea regimului de înălțime;
- stabilirea coeficienților urbanistici;
- soluționarea acceselor auto și pietonale;
- stabilirea numărului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilități edilitare;

Măsuri ce decurg în continuarea PUZ-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- creșterea valorii imobiliare pentru parcela studiată

### Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului soluției: Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zona.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul

legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: SC DUNCAN INVEST S.R.L.  
Str. Ratiu Ioan nr. 10-12, ap. 4  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

# UTR 1

## STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică.

Subzone cu alt caracter sunt înserate întâmplător și contribuie în mică măsură la asigurarea serviciilor necesare locuirii.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

### B. 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 PUZ – planșa. „Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- str. Borhanciului - profil tip II G - 25 m (conf. PUG)

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică. Ulterior, conform prezentului regulament Secțiunea 4, parcelele grevate de utilitate pot fi transferate cu titlu gratuit în proprietate publică.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, comerț și alimentație publică.

Prezența funcțiilor conexe locuirii nu sunt obligatorii.

Garaje cu acces public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

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

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

Terenul aferent PUZ este compus din 3 parcele:

- Parcela 01 - CAD: 315849: Suprafața = 3000 mp
- Parcela 02 - CAD: 270065: Suprafața = 330 mp
- Parcela 03 - CAD: 270066: Suprafața = 370 mp

Două din cele 3 parcele studiate au front la strada și acces la drumul public.

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

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul existent la str. Borhanciului., în retragere față de limita de proprietate.

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare a parcelei cu o distanță minimă de 2 m.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Corp 1 - Imobil Mixt - acces auto din str. Alexandru Rosca, accese pietonale din str. Borhanciului și Alexandru Rosca.
- Corp 2 - Locuire colectivă - accese auto și pietonale din str. Alexandru Rosca.
- Parcare cu acces public - acces auto din str. Alexandru Rosca.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform cu Anexei 2 la 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.

- Corp 1 - 22 locuri
- Corp 2 - 12 locuri
- Parcări cu acces public - 50 locuri

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. Regimul maxim de înălțime este de S/D+P+5E+R.

## 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 (imobile cu funcțiune mixtă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, 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.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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

Zona este echipată edilitar complet.

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 clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Se vor amenaja spații verzi cu acces public pe fiecare parcelă, în procent de minim 10%

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

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

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

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

P.O.T. maxim = 40%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

C.U.T. maxim / parcela = 1,3

C.U.T. maxim / ansamblu = 1,1

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

## UTR 2

### SPATII VERZI

#### 1. CARACTERUL ZONEI:

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

#### 2. UTILIZARI ADMISE:

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

#### 3. UTILIZARI INTERZISE:

- Orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.2.

#### 4. CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR:

- Suprafata parcela = 629,34 mp

#### 5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Nu este cazul.

#### 6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:

- Nu este cazul.

#### 7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

#### 8. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Nu este cazul.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Nu este cazul.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Nu este cazul.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Nu este cazul.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Nu este cazul.

#### 13. SPATII VERZI

- Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80 %.

#### **14. IMPREJMUIRI**

- Nu este cazul.

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

- P.O.T. maxim = 0,2 %

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

- C.U.T.. maxim = 0,1

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC