

---

STIL PROIECT S.R.L.

J12/2438/2004 CUI/16567363/2004

telefon 0745194297

adresa str.Yugoslaviei nr.66/48

P.U.Z. str. Nordului

pr.nr.16//2018

beneficiari Gombos I. Turdean .Ignat

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Parcelare si reglementari cai de acces pentru  
Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban  
amenajari exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni notariale  
Cartier Borhanci in zona strazii Nordului fn  
Municipiul Cluj-Napoca ,jud.Cluj

---

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004CUI/16567363/2004  
telefon 0745194297  
adresa str.Yugoslaviei nr.66/48

## FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :PUZ parcelare si reglementare cai de acces  
pentru  
Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe  
un parcelar de tip urban ,amenajari  
exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni  
notariale

BENEFICIARUL LUCRARII : Gombos I .Turdean M.,Ignat I.

AMPLASAMENT : Cartierul Borhanci mun. Cluj-Napoca  
Str.Nordului f.n.

PROIECT NR. :16//2018

FAZA DE PROIECTARE :P.U.Z.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.  
Str.Iugoslaviei nr.66  
Tel/fax:0364-262219  
Arh.Ungur Cristiana  
Tel.0745/194297

---

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.16//2018

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- memoriu general

### B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona sc.1:5000
- plan incadrare in PUZ sc.1:5000
- plan de situatie cu viza OCPI sc.1:1000
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :1000
- Reglementari sc.1:1000
- echipare tehnico-edilitara sc.1:1000
- proprietatea-circulatia terenurilor sc.1:1000
- profile stradale
- analiza sectoriala
- plan mobilare
- plan parcelare

Intocmit,  
arh.Ungur Cristiana

## **TEMA DE PROIECTARE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **A. DATE GENERALE**

Ampasament: municipiul Cluj-Napoca, str. Nordului fn ,Cluj

Titular: Gombos Iuliana, Turdean M.Ignat I.

Pentru demararea proiectului se va realiza un P.U.Z. ce va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- Categoriile functionale ale dezvoltarii
- Organizarea circulatiei in incinta
- Organizarea arhitectural-urbanistică
- Relationarea dotarilor propuse- cu accesele si circuitele necesare
- relationarea volumetrica cu volumele propuse a fi construite
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- capacitati si indicatori maximali pentru terenul studiat

Prin P.U.Z. se va stabili suprafața totală destinată construirii, terenul destinat amenajărilor , incadrarea zonei în UTR =ULIU ,propus UTR=Liu

Terenul este amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona Str..Nordului, se află în proprietate privata, iar în prezent se află în intravilan.

Prin planul urbanistic se va analiza situația existentă și se vor preciza toate elementele urbanistice necesare pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Viabilizarea terenului stabilit prin P.U.Z. se va face din bugetul investitorilor privati începând cu anul 2019.

Documentația se va întocmi în baza unui studiu geotehnic si topografic.

Se va propune perioada de valabilitate a P.U.Z.

### **B. DELIMITAREA ZONEI**

Zona ce se propune a se studia prin prezentul proiect este situată la est fata de str.Nordului.

Se prezintă anexat un plan de situație cu delimitarea zonei la scara 1;10.000.

### **C. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI**

P.U.Z. stabilește pentru zona studiată elemente necesare realizării construcțiilor și amenajărilor solicitate.:locuinte familiale,si colective,dotari ,zona verde.

Conform Ordinului nr. 176/2000 al M.L.P.T.L. care aprobă metodologia de elaborare și conținutul cadru P.U.Z.,O 233/2016,L 350 ,GM 010-2000, în conținutul documentației se vor trata următoarele categorii de probleme principale:

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare
- racordarea la rețelele de utilități existente în zonă
- amenajare de accese carosabile și pietonale, spații verzi și parcuri
- stabilirea aliniamentelor construcțiilor
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor, a indicilor privind utilizarea terenului și stabilirea altor reglementări considerate utile
- reglementări care rezultă din soluția propusă.
- incadrarea zonei în UTR -Liu cu destinația de zona rezidentiala

- stabilirea indicatorilor urbanistici teritoriali in corelare cu noul PUG
- completarea tramei stradale și stabilirea profilului caracteristic al elementelor acesteia
- rezervarea terenurilor necesare amenajării intersecțiilor și a suprafețelor aferente parcajelor corespunzătoare funcțiilor zonei
- precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară prevăzute pentru zona studiată și a modului de racordare la rețelele magistrale ale localității din zona studiată
- detalierea formei de proprietate asupra terenurilor și a condițiilor de asigurare a terenurilor necesare pentru obiectivele de utilitate publică

#### **D. PREZENTAREA DOCUMENTAȚIEI**

Documentația va conține piesele scrise și desenate conform legii.

#### **E. PERIOADA DE VALABILITATE A PUZ**

Perioada de valabilitate a PUZ, conform Ordonanței 233/26.02.2016 art.29 cap.V va fi perioada necesară realizării scopului propus. (estimativ 5 ani)

S:C. Stil proiect S.R:L.  
Arh. Ungur Cristiana

Tabel cu numele proprietarilor de teren cuprinsi in PUZ  
str.Nordului f.n.

numele	nr.c.f.	nr.topo	S teren	obs.
Gombos I. Turdean	c.f. 302455	nr.topo 11867/1	St=9755mp	arabil
Turdean	c.f .166470	nr.cad. 11846/1	St=1481mp	arabil
Turdean	c.f .168964	nr.cad. 11846/2	St=576mp	arabil
Turdean	c.f .168965	nr.cad. 11846/3	St=576mp	arabil
Turdean	c.f .168966	nr.cad. 11846/4	St=579mp	arabil
Turdean	c.f .168967	nr.cad. 11846/5	St=579mp	arabil
Turdean	c.f .168968	nr.cad. 11846/6	St=579mp	arabil
Gombos I.+ Turdean	c.f. 277942	nr.cad. 16513	St=801mp	drum
Ignat	c.f.321235	nr.cad. 321235	St=1500mp	arabil

**Total mp=16426mp**

---

**PLAN DE ACTIUNE  
PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ**

**DENUMIREA LUCRARI** :PUZ parcelare si reglementare cai de acces pentru Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban ,amenajari exterioare,racorduri,bransamente,operatiuni notariale

**AMPLASAMENT** : Cartierul Borhanci mun. Cluj-Napoca Str.Nordului f.n.

**Beneficiar** : Gombos I,Turdean M,Ignat

**Proiectant general** :SC Stil proiect S R L Arh.Ungur Cristiana

**Data elaborarii** : 15.10.2019

## 2.CATEGORII DE COSTURI

Conform avizului de oportunitate toate investitiile propuse prin documentatia de urbanism vor fi asumate de catre initiatorii PUZ.Aceste costuri se refera la intocmirea planurilor urbanistice,a studiilor de fezabilitate,a autorizatiilor de construire,realizarea constructiilor si amenajarilor ,racordarea la retelele existente si propuse.

## 3.ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Investitia se va realiza tinand cont de urmatoarele etape

- intocmirea si aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operatiunilor notariale de parcelare
- realizarea retelelor edilitare si racordarea lor la retelele existente in zona
- realizarea strazilor propuse prin PUZ – la nivel de strat de uzura dupa realizarea retelelor
- realizarea spatiului verde cu acces public nelimitat
- intocmirea documentatiilor pentru autorizatiile de construire si obtinerea acestora
- realizarea constructiilor pe parcelele destinate locuintelor
- realizarea imbracamintii definitive pe caile de acces

CLUJ-NAPOCA  
15.10.2019

intocmit  
arh.Ungur C.

Stil Proiect S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66

pr.nr.16//2018

**PUZ**  
pentru  
parcelare si reglementare cai de acces pentru  
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN  
Cartier Borhanci strada Nordului f.n. mun.Cluj-Napoca

## MEMORIU GENERAL

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumire de studiu	P.U.Z.parcelare,reglementare cai de acces Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, spatii cu alta destinatie
b. Adresa obiectivului	Cartier Borhanci str.Nordului f.n. mun.Cluj-Napoca
c. Beneficiar	Gombos I.Turdean M.Ignat I.
d. Data elaborarii	15.06.2018

Documentatia tehnica s-a elaborat in conformitate cu reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-GM-010-2000 al MLPAT.

### REGIMUL JURIDIC

Gombos I.	c.f. 302455	nr.topo 11867/1	St=9755mp	arabil
Turdean	c.f .166470	nr.cad. 11846/1	St=1481mp	arabil
Turdean	c.f .168964	nr.cad. 11846/2	St=576mp	arabil
Turdean	c.f .168965	nr.cad. 11846/3	St=576mp	arabil
Turdean	c.f .168966	nr.cad. 11846/4	St=579mp	arabil
Turdean	c.f .168967	nr.cad. 11846/5	St=579mp	arabil
Turdean	c.f .168968	nr.cad. 11846/6	St=579mp	arabil
Ignat I.	C.f.321235	nr.cad.321235	St=1500mp	arabil

Gombos I.+ Turdean	c.f. 277942	nr.cad. 16513	St=801mp	drum
-----------------------	-------------	---------------	----------	------

**Total mp studiat:**

**S.T.=16426mp**

Pe terenul proprietate detinut de catre proprietarii mai sus enumerati, in municipiul Cluj-Napoca ,zona Cartier Borhanci,strada Nordului-prelungire f.n.,se doreste intocmirea unei



lucrari PUZ de urbanizare a unui teren arator, prin activitati de parcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea reglementarii constructibilitatii loturilor rezultate, propunerea de dezvoltare a retelelor utilitare de tip urban in zona loturilor in proprietate privata a initiatorilor investitiei.

Terenul este situat conform PUG si in corelare cu PUZ-uri avizate din zona, in zona ULiu, subzona de urbanizare pentru locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, situata in noile extinderi (cartier Borhanci), in care sunt permise amplasarea de locuinte familiale si semicolective noi, cu respectarea aliniamentului general valabil pentru strazile nou propuse, cu obtinerea avizelor legale si respectarea prevederilor specifice ale RLU avizat. Prezentul PUZ, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si cu respectarea legislatiei in vigoare aprofundeaza studiul realizat anterior prin Avizul de oportunitate, analizeaza zonificarea functionala propusa a terenului, propune incadrarea in UTR=Liu, si ca si subzone a UTR=Liu, subzona S\_Va si si subzona S\_Is.

Prezentul PUZ schimba incadrarea din arator in teren pentru curti, constructii, reglementeaza conditiile de construire si asigura folosirea mai eficienta a intregii suprafete.

Obiectul prezentei documentatii il constituie aprofundarea studiului realizat prin PUG aprobat, prin analiza terenului beneficiarilor in vederea reparcelarii si reglementarii cailor de acces, pentru amplasarea unor constructii cu functiunea de locuinte familiale si semicolective, solutionarea circulatiei, racordul la drumurile publice si racordul la utilitatile edilitare propuse.

In acest scop se detaliaza in RLU, cu UTR=Uliu, propunand incadrarea zonei studiate in subzona de detaliere **UTR=Liu si cu subzone S\_Is si S\_Va**.

In acest scop se detaliaza in RLU, propunand solutionarea incadrarii zonei studiate in :  
**UTR=Liu**- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu POT max=35% CUTmax=0,9ADC/mp teren (conform aviz de oportunitate) cu maxim 2 unitati locative /imobil.

**S\_Is**-teren rezervat pentru zona institutii si servicii de interes public

**S\_Va** –subzona verde propusa cu acces public nelimitat

–subzona de circulatii

Terenul se afla in intravilanul localitatii, in zona intravilan Borhanci, in afara zonei protejate. Terenul studiat are suprafata de **16426mp**, cuprins intr-un teritoriu stabilit pentru studiul PUZ, format din doua zone de interes-zona A (Turdean+Ignat) teren parcelat si zona B (Gombos)-un teren neparcelat, de forma triunghiulara, cu latura lunga adiacenta strazii Nordului.

---

**Total teren studiat=16426mp.**

---

Stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si relationare cu vecinatatile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentatiile urbanistice avizate existente si in corelare cu conditiile din PUG, prin DTAC-uri.

In conformitate cu prevederile art.28 pct.3 din metodologia de aplicare a legii 50/1991 republicata in sept.2005 se solicita avizarea PUZ pentru incadrarea terenului studiat in UTR=Liu, pentru comasarea, parcelarea, reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor constructii, locuinte familiale mici sau semicolective conform PUG.

Cadrul continut pe baza caruia se elaboreaza documentatia este Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de zona, indicativ GM-010-2000.

Prezenta documentatie P.U.Z. va contine piesele scrise conform cadrului continut si piesele desenate constand in:

-plansa situatia existenta cu incadrarea in PUG avizat

- plansa –reglementari urbanistice cu propunerea de parcelare a amplasamentului
- plansa –proprietatea asupra terenului
- plansa-echipare edilitara propusa

### **1.3.Surse de documentare**

Pentru elaborarea PUZ s-au avut in vedere analizele,concluziile si reglementarile din urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica sc.1:500
- ortofotoplan cu viza de cadastru
- studiul geomorfologic
- studiul de trafic
- extrase de carte funciara
- avizele de amplasament
- avizul de oportunitate

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

### **2.1.Evolutia zonei**

Aria studiata este in suprafata de **16426mp.**

Proiectul analizeaza terenul in cauza,in contextul zonei studiate,cu functiunile si relatiile lui urbanistice,propunand reglementarea circulatiei prin materializarea strazilor interioare propuse, strazi private intre cele doua tarlale.

Terenul se compune din 2 tarlale de marimi diferite ,cu un drum existent de 5,00m dezmembrat intre acestea,conform cu ridicarea topografica anexata.

Intre acestea se va forma drumul de acces cu caracter public strada "B" ,prin lucrari topografice de dezmembrare teren.

Tarlalele ce il compun au fronturile la strada Nordului,respectiv la strada"B".

Terenul este situat in intravilan,si delimitat astfel:

- la Nord-UTR= proprietari privati
- la sud-vest - strada Nordului
- la sud-est - proprietari privati
- la est-proprietari privati

Suprafetele tarlalelor ce il compun sunt:4370mp(Turdean)+9755mp(Gombos)+801mp drum +1500mp Ignat.

Terenul studiat,destinat parcelarii,reparcelarii,este liber de constructii.

Total teren studiat este de **16426mp.**

#### **Zona A**

##### **-proprietar Turdean**

Terenuri studiate=4370mp cuprins in 6 parcele de teren existente.

Parcelele au o pozitionare est- fata de str.Nordului.Acestea se invecineaza la sud cu un drum dezmembrat anterior,strada" B",in suprafata de 801mp.

##### **-proprietar Ignat**

Teren studiat =1500mp cu acces direct din str.Nordului

Este necesar ca acest teren sa se comaseze cu primele 3 parcele ale lui Turdean,pentru a permite o justa reconfigurare a parcelarului,apoi se va reparcela,permitand si un acces dinspre strada "B".

#### **Zona B-proprietar Gombos Iuliana**

Aria studiata este in suprafata de 9755mp.Acest teren are forma triunghiulara,cu o latura catre str.Nordului.Acest teren va permite o dezvoltare unitara catre str.Nordului,sustinand frontul acesteia si propunand o curte interioara cu zona verde cu acces public nelimitat.La contactul cu zona A –anterior parcelata,se propune o minima parcelare pentru o zona rezidentiala,de sustinere a traseului strazii "B".

## Potential de dezvoltare

- Incadrare in viitorul cartier Borhanci ,cvartal str.Nordului.
- site in cea mai mare parte insořit
- locatie apropiata de strada Romul Ladea
- utilitati de tip urban existente pe strada Romul Ladea in lungul strazii:alimentare cu apa,energie electrica,retea gaz,canalizare la 500m
- un potential de colaborare pentru dezvoltarea utilitatilor in lungul noii strazi interioare propuse,intre riverani(strada "B" si strada "C").
- locatie apropiata de magazinul-complex Diana(cca 3,5km)
- distanta fata de centrul istoric(cca 11km)

## 2.2.incadrarea in localitate

**-zona studiată** cuprinde o zona in suprafata de **16426mp** fiind situata in zona cartierului Borhanci strada Romul Ladea .Aceasta zona este situata in zona de sud a municipiului,in noile extinderi,pe zona de platou vest.

### Relationarea zonei studiate cu localitatea

Amplasamentul studiat si relatiile cu caile de comunicatii existente si propuse sunt prezentate in plansa "situatia existenta."

Amplasamentul studiat –se afla in partea de sud-vest a municipiului,in partea de est a strazii Nordului,la altitudinea de +457,99m.

Cele mai apropiate cai de comunicatie sunt-strada Nordului si strada Romul Ladea aflata la nord de amplasament .

## 2.3.elementele cadrului natural

Perimetrul în care se află amplasamentul studiat este situat în intravilanul din extremitatea sud-estică a municipiului Cluj-Napoca și corespunde părții bazale a versantului nordic al Dealului Feleac. Terenul studiat are o configuratie relativ plana .Din punct de vedere geomorfologic,amplasamentul investigat se afla pe zona estica a strazii Nordului.

Accesul pe amplasament se realizează de pe str. Constantin Brîncuși pe strada Romul Ladea, care traversează pîrîul Becaș și continuă pe versantul de pe malul stîng al văii ce curge la marginea Coloniei Borhanci, iar apoi în dreapta se urcă pe str. Nordului.

Întreaga zonă a constituit cu cîțiva ani în urmă o importantă suprafață de teren arabil, dar în ultima perioadă a devenit foarte atractivă pentru construirea de case familiale sau ansambluri de locuințe.

Cu toate că versantul nordic al Feleacului este recunoscut ca avînd o evoluție paleogeografică supusă unei succesiuni de alunecări de teren mai mult sau mai puțin extinse care au dus la definitivarea actualei configurații în tendința naturală de realizare a stării de echilibru, în perimetrul cercetat stabilitatea terenului este deplină, fără a exista riscul declanșării unor fenomene geodinamice.

În jurul amplasamentului există în acest moment un număr redus de locuințe dar tendința este ca în următorii ani să se ajungă la o densitate mare de construcții.

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adîncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului  $a_g = 0,10$  pentru un interval mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

Lucrări geotehnice executate:

Pentru obținerea unor informații cu caracter general asupra structurii litologice, caracteristicilor de portanță, compresibilitate și a elementelor privind regimul hidrogeologic pentru întreaga suprafață din PUZ, a fost executat forajul  $F_1$  localizat conform situației prezentate în planșa nr. 02.

La realizarea acestei lucrări de investigație s-a utilizat o foreză cu avansare rotativă în sistem uscat al cărui dispozitiv de tăiere are diametrul de 3", cercetarea făcându-se combinat cu o penetrare dinamică de tip PDU.

Coloana litologică a forajului se prezintă astfel:

0,00 – 0,50 m sol vegetal și argilă deluvială cafenie-negricioasă moale;

0,50 – 4,90 m argilă nisipoasă cafenie-gălbuie cu alternanțe de argilă roșcată, plastic consistentă;

4,90 – 6,00 m complex nisipos-argilos cafeniu, cu zone de nisip mediu îndesat având culoare roșcată.

S-a interceptat apa subterană la – 3,40 m adâncime.

Din formațiunile traversate s-au prelevat probe geotehnice la intervalele prevăzute de normative, materialul fiind analizat în laborator unde s-au determinat caracteristicile fizico-mecanice ale terenului. Pentru tipurile litologice identificate în cuprinsul zonei de influență a construcțiilor, principalii parametri care intervin în evaluarea portanței și a deformațiilor verticale au următoarele valori de calcul:

Argila nisipoasă plastic consistentă (0,5 – 4,9 m)

~ umiditatea naturală  $w = 27,3 \%$

~ greutatea volumică  $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$

~ unghiul de frecare internă  $\varphi = 17^\circ$

~ coeziunea  $c = 32 \text{ kPa}$

~ coeficientul de frecare pe talpa fundației  $\mu = 0,25$

~ coeficientul de deformație laterală  $\nu = 0,35$

~ modulul de deformație liniară  $E = 12.600 \text{ kPa}$

~ presiunea convențională de bază  $\bar{P}_{conv} = 270 \text{ kPa}$

Complex nisipos-argilos (4,9 – 6,0 m)

~ umiditatea naturală  $w = 17-22,5 \%$

~ greutatea volumică  $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$

~ unghiul de frecare internă  $\varphi = 22-30^\circ$

~ coeziunea  $c = 0-23 \text{ kPa}$

~ coeficientul de frecare pe talpa fundației  $\mu = 0,35$

~ coeficientul de deformație laterală  $\nu = 0,30$

~ modulul de deformație liniară  $E = 15.000-17.000 \text{ kPa}$

~ presiunea convențională de bază  $\bar{P}_{conv} = 320 \text{ kPa}$ .

În paralel cu forajul F1 s-a efectuat și o penetrare dinamică de tip PDU care a evidențiat cu exactitate rezistența mecanică a terenului pe întregul interval de adâncime investigat.

Natura terenului de fundare de pe amplasamentul acestui obiect, caracteristicile constructive și regimul de înălțime permit adoptarea unui sistem de fundare directă cu fundații continui clasice.

În conformitate cu prevederile „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ NP 074/2007 acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de 7 puncte ca urmare a faptului că terenul de fundare este bun (2 puncte), excavația nu coboară sub nivelul apei subterane și în consecință nu vor fi necesare epuizmente (1 punct), nu apar riscuri de degradare a unor structuri și rețele învecinate (1 punct), iar obiectul proiectat face parte din categoria construcțiilor normale (3 puncte).

Deoarece obiectul proiectat face parte din categoria construcțiilor obișnuite, nesensibile la tasări și fără restricții în exploatare iar terenul pe care se fundează este bun, în conformitate cu STAS 3300/2-85 punctul 1.8.1. se admite efectuarea calculului definitiv al terenului pe baza presiunilor convenționale.

Lipsa subsolului presupune o adâncime de fundare mai redusă care trebuie doar să depășească limita maximă de îngheț din regiune și evident, la cota respectivă terenul să prezinte caracteristici de portanță și compresibilitate corespunzătoare în conformitate cu prevederile „Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă” indicativ NP 112-04.

Astfel, stratificația identificată de forajul geotehnic executat pe amplasament, ne determină să considerăm ca strat de fundare argila nisipoasă cafenie-gălbuie cu alternanțe de argilă roșcată, plastic consistentă, întîlnită în F<sub>1</sub> pe intervalul 0,50 – 4,90 m.

Anumite caracteristici fizice ale acestei argilei cum sînt indicele de plasticitate, cifra porilor, indicele de consistență dar mai ales rezistența la penetrare dinamică indică o presiune convențională de bază  $\bar{P}_{conv} = 270 \text{ kPa}$  care definește rezistența la încărcare a acestei formațiuni corespunzător unei fundații standard avînd lățimea  $B = 1,0 \text{ m}$  încastrată la adâncimea  $D_f = 2,0 \text{ m}$ .

În condițiile de fundare menționate încărcările pe metrul liniar de fundație nu trebuie să depășească 10,5 tone pentru ca presiunea efectivă rezultată:

$$P_e = \frac{Q}{A} = \frac{105 \text{ kN}}{0,500 \text{ m}^2} = 210 \text{ kPa}$$

să fie în corelare cu portanța terenului la contactul cu fundația pentru a se îndeplini condiția impusă prin relația:

$$P_e \leq P_{conv} \quad (1)$$

În concluzie, considerăm că la nivelul de cunoaștere în această fază de cercetare a terenului, pe amplasamentul indicat pot fi realizate construcții din clasa III de importanță, în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice identificate.

Condițiile hidrogeologice în acest perimetru sînt și ele favorabile ca urmare a poziției freaticului în raport cu suprafața terenului, acesta fiind situat la adâncimi care depășesc

cota de fundare, astfel încât nu afectează săpăturile pentru fundații și elementele de infrastructură ale construcțiilor.

Structura litologică a întregii zone este mai complexă și poate duce la situații în care la cota de fundare pot apare tipuri de pământ cu caracteristici oarecum diferite, dar aici intervine rolul studiului geotehnic ce va fi elaborat în faza proiectului tehnic, care va recomanda condițiile de fundare optime menite să asigure stabilitatea construcțiilor. De aceea revenim asupra afirmațiilor din prima parte a studiului prin care arătam necesitatea efectuării investigațiilor geotehnice de detaliu pe amplasamentul fiecărei construcții într-o fază viitoare de proiectare.

În conformitate cu Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente indicativ TS/1-93, după caracteristicile coezive și comportarea la săpat terenul se încadrează în categoria „foarte tare” pentru săpătura manuală, respectiv clasa II în cazul excavației mecanizate.

#### Hidrografia și hidrogeologia perimetrului.

Adâncimea la care se află nivelul apei subterane din stratul acvifer este variabilă, la -3,40m, ea fiind condiționată pe de o parte de morfologia terenului, iar pe de altă parte de evoluția în timp al bilanțului hidrogeologic la care contribuie factori ca: sursele de alimentare, drenarea către colectori din zonă.

În zonele deluroase și de munte se pot acumula cantități importante de ape freatic, fie în stratele monoclinale, fie în depozitele deluviale.

#### Seismicitatea

Conform prevederilor Normativului P 100-1/2013 și conform SR 11100/1-93, perimetrul localității Cluj - Napoca se încadrează în zona seismică de calcul F, având coeficientul seismic  $ag. = 0,10$  și  $Tc. = 0,7$  sec.

#### Adâncimea de înghet

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal și conform STAS nr.6054/1977, adâncimea de înghet în perimetrul localității Cluj - Napoca, este de 0,80 - 0,90 m (ctn.) pentru terenurile fără strat protector de zăpadă.

#### **APA SUBTERANĂ**

Nivelul superior al acviferului liber freatic (primul acvifer, imediat sub suprafața topografică a solului), nu a fost atins la data săpării (2014) până la adâncimea de -3,40 m față de cota terenului actual (CTN) din punctul de execuție al forajului.

Având în vedere adâncimea de fundare recomandată se poate aprecia că apele subterane libere (în condiții hidrogeologice normale, comparabile cu cele din data executării forajelor) nu va interfera cu fundațiile viitoarelor construcții.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații).

## **CONCLUZII**

Condițiile de teren. Zona care cuprinde perimetrul studiat se prezintă sub aspect deluros, cu o pantă moderată de cca 5%.

Terenul, pe amplasament, se încadrează în categoria terenurilor medii, fiind alcătuit din depozite deluviale, pământuri coezive reprezentate prin prafuri argiloase. Având în vedere structura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare care este constituit din: argila prafoasă cu noduli calcaroși în compoziție, plasticitate redusă, tare, cafenie, valorile presiunii convenționale de bază sunt cuprinse între 200 – 350 Kpa.

Conform datelor de cunoaștere obținute asupra terenului și luând în considerare asigurarea la îngheț și necesitatea ajungerii la stratul bun de fundare, se impune ca adâncimea minimă de fundare să fie (de la cota terenului natural) de:

$$\text{Adâncimea de fundare } D_{f\min} = - 0,90 \text{ m}$$

$P_{conv}$ -s-a calculat conform STAS 3300/2/85 și este valabilă pentru  $D_f = 2.0 \text{ m}$  și  $B = 1.0 \text{ m}$ .

Valoarea presiunii convenționale se va corecta de către proiectantul de rezistență conform prevederilor din STAS 3300/2 – 85.

### **CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic redus** Conform NP 074/2002

Ca urmare, terenul este considerat constructibil.

Conform HG 766/1997 (anexa2), construcțiile care urmează să fie amplasate pe terenul studiat se încadrează în categoria construcțiilor de importanță normală.

#### **2.4.CIRCULATIA**

Accesul în zona amplasamentului studiat poate fi rezolvat dinspre nord- pe direcția str. Romul Ladea, strada Nordului. Așa cum este prevăzut în PUG-ul avizat, se consideră necesară rezolvarea căilor de acces pe etape: în prima etapă accesele din nord, str. Nordului, iar în a doua etapă accesele dinspre strada "B" (drum înscris în cf) și strada "C" nou propusă.

În prezent, căile de circulație prezente sunt drumurile de utilitate publică (strada Nordului, strada Romul Ladea). Aceste accese fac legătura între amplasamentul studiat și oraș. Traficul în zona este redus, fiind format din vehiculele proprietarilor caselor existente în zona. Terenul studiat se află într-o zonă liberă de construcții. Zona studiată face parte dintr-un areal inclus în intravilanul localității, conform PUG aprobat .

#### **2.5.ocuparea terenului-disfuncționalități**

##### Regimul economic

Terenul studiat este liber de construcții și are destinația de arator. Amplasamentul se învecinează cu diferite tipuri de terenuri ca mod de utilizare, și anume:

- la Nord = arator
- la vest = strada Nordului
- la sud = terenuri arator
- la est = arator

##### Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a inițiatorilor studiului .

## Rgimul tehnic

Terenul se afla in intravilan. UTR=Uliu

### **2.6.echiparea edilitara**

Pe amplasament nu exista retele edilitare.

Pe strada Nordului nu exista pozata retea de alimentare cu apa, retea electrica, canalizare. Reteaua de alimentare cu gaz este in faza de proiectare pentru extindere in lungul strazii Nordului.

Acestea se vor realiza prin efortul proprietarilor de terenuri riverani, prin extinderea retelelor dinspre str. Romul Ladea, in lungul strazii Nordului si apoi pe strada privata "B" si "C", (strazi private, cu caracter de utilitate publica).

---

### **2.7.probleme de mediu**

Conform ordinului comun al MAPPM nr.214/1999 si MLPAT nr.16/N/1999, si ghidul de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

-relatia cadrul natural-cadrul construit

Odata cu edificarea imobilelor propuse, se va schimba relatia cadrul-natural, cadrul construit, prin relationarea imobilelor cu gradina incintei.

-evidentierea riscurilor naturale si antropice

Se constata prezenta locala, relativ recenta, a unor denivelari de teren.

-in ceea ce priveste echiparea edilitara propusa, se va avea in vedere extinderea in viitorul apropiat a retelei de alimentare cu apa, gaze naturale, electricitate, telefonie, tv cablu, si realizarea retelei locale de canalizare, conform cu reglementarile nationale in vigoare NTPA 001/2002 prin extinderea retelelor din dreptul strazii Nordului.

### **2.8.optiuni ale populatiei**

Terenul care face obiectul PUZ este situat conform PUG avizat in intravilanul stabilit aprobat si reactualizat.

Terenul este situat in zona UTR=Uliu, propusa subzona de detaliere UTR=Liu, cu subzonele S\_Is si S\_Va. In prezent, terenul face parte conform RLU din Zona de locuinte (L)-subzona Uliu, locuinte familiale si semicolective.

In conformitate cu prevederile art.28 pct.3 din metodologia de aplicare a legii 50/1991 republicata, se solicita avizarea PUZ pentru parcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale, maxim/(2 ap), incluse in subzona Uliu, propusa zona UTR= Liu

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

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

La elaborarea propunerilor de organizare urbanistica a zonei s-au avut in vedere urmatoarele-

-preluarea si adoptarea concluziilor si prevederilor din studiile de fundamentare – topo, geo, RLU avizat

-indeplinirea cerintelor temei program

### **3.2.Prevederi ale PUZ actual si propus**

Terenul studiat are **S=16426mp** in intravilan in zona de locuinte-subzona rezidentiala. Prin prezentul PUZ se solicita obtinerea avizarii pentru comasarea, reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale si semicolective, amplasarea unei subzone verzi cu acces public nelimitat si a unei subzone destinata pentru institutii si servicii.

### **3.3.valorificarea cadrului natural –sistematizare verticala**

Terenul studiat nu prezinta dificultati de organizare planimetrica. Se prevede cate o gradina de fatada, cu organizarea acceselor auto si pietonale lesnicioase, dinspre drumurile propuse



,cu organizarea stationarii auto in incinte.

- zona seismica este= $F( a_g=0,08 T_c=0,7\text{sec})$ conform P100/06.

-relationarea cu forme de relief

Terenul studiat se va relationa cu caile de acces propuse precum si cu vecinatatile existente si prouise;spatiile plantate vor face obiectul unui proiect de organizare peisagistica.

### **3.4.modernizarea circulatiei**

Terenul studiat are asigurat acces din strada Nordului,pe un sistem de drumuri nou propuse- strada "B"si "C" .

-strada "B" si "C",sunt strazi colectoare de cat.IV de deservire locala,propuse in profil transversal IV-2 de 9,00m ampriza.Configuratia viitoare si gabaritul permit circulatia.

Clasificarea acestor strazi s-a preluat din PUG avizat in conformitate cu:

-Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.

-STAS- 10144/1-90 profiluri transversale

-STAS -10144/3-91privind elementele geometrice ale strazilor in raport de intensitatea traficului pe care le indeplinesc.Prin Pth-uri ce vor reglementa aceste intersectii vor fi proiectate largiri care permit amenajarea benzilor de preselectie in intersectii si statiile pentru transportul in comun,acolo unde va fi cazul.

Se propune astfel realizarea a doua strazi noi ,"B"si"C", proprietate privata de interes local-ce va deservi zona studiata.

Total drumuri nou propuse =2519,66mp(inclusiv trasee pietonale).

#### **=teren de utilitate publica**

-strada "B" + "C" s=2207,32mp +bretea de relationare inspre nord s=252,34mp.

-arie cedata pentru formarea profilului str.Nordului =1029,11mp.

-alee interioara s=60,00mp

Pentru regularizarea amprizei strazii Nordului ,in dreptul proprietatilor studiate prin PUZ ,va trebui sa se cedeze teren, conform profil IIIE=16m ampriza,in suprafata de 1029,11mp.

Total cai de comunicatie=2519,66mp,adica 15,33% din aria studiata.

**Trotuarele** vor fi executate conform STAS 10144/2-79.

-circulatia pietonala se realizeaza pe trotuare,propuse a se realiza in lungul cailor de acces Trotuarele prevazute pentru strazile de cat.III se vor mentine la 2 fluxuri pietonale iar trotuarele pentru strazile de cat.IV vor fi de 1 flux.

**Bordurile** trotuarelor cu profil conform normelor ,vor fi tesite in zonele de traversare pentru a permite accesul pietonilor,carucioarelor ,bicicletelor.

#### **Parcursurile pietonale**

Se propun a se realiza in zona verde adiacenta la est a terenului studiat.

#### **Parcarile**

Acestea sunt de urmatoarele tipuri:-parcari/garari in incinta proprietatii/cladirii.Acestea la 1loc/apartament vor fi de mai multe tipuri:

-case izolate cu garaj ,garaje amenajate in subteran sau in demisol in concordanta cu sistematizarea verticala a terenului,sau parcari acoperite.

-in incinta se realizeaza alei de acces si parcari suficiente pentru programul studiat-cate 1parcare pentru fiecare locuinta/apartament.

-parcari pentru stationare in lungul strazilor de cat.III,IV-conf.profile anexa 6 PUG.

#### **Amenajarea intersectiilor**

Conform PUG avizat anterior ,toate intersectiile dintre strazile noi proiectate vor respecta prevederile prevazute in STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersectiilor de strazi,si vor fi detaliate prin Pth-uri.

Semnalizarea rutiera se va executa pe baza proiectelor tehnice –semnalizare pe orizontala (marcaje rutiere longitudinale,transversale si de intersectii),si pe verticala prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 si noului Cod Rutier.

### **Sistematizarea verticala**

Va fi aferenta drumurilor si parcelelor, si se va realiza cu materializarea subsolurilor ,demisolurilor,a zidurilor de sprijin,taluzari,drenuri,rigole,podete,plantatii de fixare si protectie.

### **Arhitectura peisagera**

Se va realiza odata cu realizarea sistematizarii verticale.Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsa in studiu in subzona S\_ Va ,si la plantatiile de fatada.

### **Lucrari de colectare si evacuare a apelor pluviale**

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila va fi asigurata prin panta longitudinala si transversala,prin guri de scurgere din carosabil cu desnisipator,si prinse in proiectele **PT** de canalizare.Se vor prevedea rigole longitudinale ,santuri de garda si drenuri.

### **Transportul in comun**

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze,si vor fi prevazute a se desfasura in lungul strazilor principale-strada Romul Ladea,strada Nordului.Statiile de transport in comun vor fi amplasate doar pe str.Romul Ladea,la o distanta intre 400-700m.Transportul in comun va asigura relatia locala dar si cu alte cartiere ale orasului.Statiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie.Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.Accesul se poate realiza in zona studiata dinspre strada Nordului.

### **3.5.zonificare functionala-reglementari**

Zonificarea functionala se refera la terenul studiat,in suprafata de **16426mp** , prin prezentul PUZ solicitandu-se comasarea,reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea amplasarii unor locuinte familiale ,semicolective, incluse in subzona UTR=Liu.

Celelalte zone adiacente isi mentin functiunile si reglementarile stabilite prin Regulamentul general de urbanism. Obiectul studiului prin care se doreste comasarea parcelarea ,reparcelarea si reglementarea cailor de acces in vederea construirii , se justifica prin:

- situarea zonei in proximitatea strazii Romul Ladea -asfaltata
- apropierea de strada Nordului-acces lesnicios
- apropierea procentului mediu de ocupare a terenului constructibil POT de valori specifice mediului urban-35%.

-Actualul regulament de urbanism prevede si preia reglementarea din RLU a **UTR=Liu** la nivelul subzonei stabilite.Ca atare,prezentul PUZ propune mai clar si explicit aceasta prevedere la nivelul subzonei analizate.Din punct de vedere urbanistic se respecta prevederile Regulamentului general. Cladirile nou propuse-locuinte familiale si semicolective nu vor depasi regimul de inaltime al zonei,fiind cladiri,unde la subsol sau demisol dupa caz se va permite amplasarea de spatii tehnice aferente locuintelor ,integrandu-se astfel ansamblului general,fara discrepante de volum,inaltime si aspect.

Conservarea caracterului rezidential propus se va asigura in conditiile realizarii unor constructii noi pe loturile propuse, pe parcelele cuprinse in prezentul studiu.

### **Propunere-zonificare functionala-**

**1. UTR=Liu** locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban ,locuinte familiale mici sau semicolective cu maximum 2 ap/imobil,cu 21 parcele propuse

S teren=9156,57mp cu 55,76% din total teren studiat de 16426mp

POT max.=35% CUT max.=0,9

**2.subzona S\_Is** –institutii si servicii de interes public cu POT max=35% si CUT =0,9 cu St=2542,08mp, in procent de 15,47%(indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018 si Aviz oportunitate nr.163/12.06.2020)

**3.subzona S\_Va** -zona verde cu acces public nelimitat loc de joaca pentru copii in suprafata de 1178,58mp in procent de 7,18% din teren studiat.

**6.-circulatii** in suprafata de 2519,66mp in procent de 15,33% din total teren studiat de 16426mp.

**7.teren cedat pentru servitute de utilitate publica** –S=1029,11mp,in procent de 6,26% din teren studiat (inspre strada Nordului).

Celelalte zone adiacente isi mentin functiunile din PUG si reglementarile stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

**BILANT TERITORIAL                      EXISTENT    PROPUȘ**

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
Liu	Zona pt. Locuinte UTR=Liu			9156,57	55,76
S_Is	Zona institutii si servicii de interes public			2542,08	15,47
	Zona circulatii auto si pietonale- drumuri si trotuare cu Servitute de utilitate publica	801,00	4,88	2519,66 1029,11	15,33 6,26
S_Va	Zona verde propusa cu acces public nelimitat – loc de joaca ptr copii			1178,58	7,18
Uliu	Teren existent arator	16426,00	100,00	-----	-----
	TOTAL TEREN STUDIAT	16426,00	100,00	16426,00	100,00

**GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI pentru locuintele familiale**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)max=35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)max=0,9Adc/mp teren

**GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI pentru S\_Is%**

(indici impusi de A.O. 485/4.06.2018+A.O. 163/12.06.2020)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)max=35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)max=0,9 Adc/mp teren

**3.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje**

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la fiecare parcela cuprinsa in zona studiata, dinspre

str.Nordului,pe strada interioara ,strada "B"sau "C" ,din care se va realiza accesul la parcelele proprietate,la profil IV 2-9,00m.Fiecare parcela propusa va avea posibilitatea de parcare/garare in interiorul sau.

Circulatia auto se va face cu legatura intre strazi,lasand rezerve de teren pentru posibilele trasee.

-se propun spatii plantate,cu amenajarea unui scuar-zona verde cu acces nelimitat S\_Va . In ceea ce priveste parcelele lotizate,se va asigura un procent de 40% spatiu verde obligatoriu pe fiecare lot in parte.

### **3.7.protectia mediului**

in functie de concluzia urbana,propuneri si masuri

-diminuarea surselor de poluare prin prevenirea si protejarea surselor  
-epurare si preepurare ape uzate-conform proiectului de specialitate instalatii apa-canal prin deversarea apelor uzate la reseaua de canalizare propusa a se poza prin lucrarile de viabilizare ale terenului.

-depozitare controlata deseuri si colectarea ritmica

-recuperare teren degradat prin consolidari maluri,plantari zone verzi

-organizare sisteme de spatii verzi-gradini verzi cu zone de loisir

-refacere peisagistica si reabilitare urbana-prin prevederea de plantatii peisagistice specifice si mobilier urban de odihna si agrement.

-eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore prin prevederea unor lucrari de investitii in acest domeniu.

### **3.8.retele edilitare**

Retele de alimentare cu apa si canalizare

Situatia existentă

In prezent, infrastructura de alimentare cu apa si apa uzata din vecinatatea perimetrului

studiat este reprezentata de conducte publice de alimentare cu apa si canalizare

amplasate pe strada Romul Ladea,respectiv inspre strada Nordului, dupa cum urmeaza :

- Conducta de alimentare cu apa PEID Ø 63 mm, un tronson de la intersectia cu strada Romul Ladea;
- Conducta de canalizare PVC Ø 315 mm, un tronson de la intersectia cu strada Romul Ladea.

Situatia propusa

In vederea realizarii retelelor de alimentare cu apa si canalizare, obiect al prezentului Planul Urbanistic Zonal, se va avea in vedere extinderea conductelor existente.

**Conductele de alimentare cu apa** vor fi din teava PEID si vor avea diametrul min 63 mm. In momentul de fata, conducta de alimentare cu apa existenta este dimensionata corespunzator in vederea extinderii acesteia pentru alimentarea imobilelor cuprinse in documentatie.

In functie de dezvoltarea ulterioara a zonei inasa, cerinta de apa poate conduce la necesitatea redimensionarii conductei care transporta apa spre perimetrul studiat si inlocuirii acesteia cu o conducta cu diametrul mai mare, sau la necesitatea realizarii unei

rețele inelare prin prevederea conductelor pe celelalte străzi din vecinătatea amplasamentului în vederea închiderii unui inel. Cea de-a doua variantă va oferi în plus siguranță și continuitate în alimentarea cu apă, chiar și în cazul apariției unei defectiuni. Apa potabilă a zonei studiate se va aduce din rețeaua pentru Cartier Borhanci. Aceasta va fi asigurată din sistemul de alimentare cu apă al municipiului Cluj-Napoca, care poate furniza debitul de apă necesar din conductă de 1000mm existentă pe str. Romul Ladea. Alimentarea se va realiza din conductă principală, în lungul străzii Nordului, și apoi pe strada "B" și strada "C". Se vor monta rețele de distribuție. Rețeaua de canalizare a zonei studiate se va poza și racorda la viitoarea rețea de canalizare a cartierului, în sistem divizor, unde apele uzate ale zonei se vor conduce prin canal colector înspre str. Romul Ladea. În prezent nu este rețea de canalizare. Până la realizarea sistemului de rețele de colectare a apelor menajere, se vor prevedea microstații. Apele pluviale se vor racorda la rigole stradale închise, care le vor conduce înspre rețeaua colectoră din zona emisarului-la nord de amplasament.

---

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a cvartalului străzii Nordului se face din stațiile existente prin linie de medie tensiune și posturi de transformare de la 20 la 0,4 kv.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici și a micilor consumatori se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune LEA 0,4kv, montate îngropat. Liniile electrice vor fi alimentate din posturile de transformare ale zonei, existente la str. Romul Ladea, și din strada Nordului. De la acesta se vor realiza linii (bransamente) subteran la toți consumatorii casnici. Alimentarea cu energie electrică a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasă tensiune subterane LEA 0,4kv separate de liniile electrice de distribuție a curentului electric la consumator. Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate implică realizarea unei infrastructuri de linii electrice subterane în lungul străzii "B" și "C", alimentată de la zona de alimentare din str. Nordului.

### **Alimentarea cu gaze naturale –incalzirea**

Rețeaua de distribuție a acestora în zona studiată –strada Nordului, strada "B" și strada "C", se va racorda la rețeaua existentă din lungul străzii Romul Ladea, prin rețele de distribuție conform configurației stradale, cu bransamente și posturi de reglare –masurare aferente fiecărui consumator în parte. Se vor avea în vedere soluții sustenabile energetice, stații de cogenerare, în funcție de necesități.

### **Rețele comunicatii: telefonie, catv, internet, contorizare, alarma, radioficare**

Se vor introduce în zona studiată câteva posturi telefonice/tv/internet/contorizare/alarma. Se propune să se realizeze cabluri din fibră optică, ca să se respecte restricțiile referitoare la lungimea fizică a legăturilor între echipamentele de comutație și terminale. Distribuția către abonați se va realiza în cabluri telefonice coaxiale, conectate prin intermediul cutiilor de conexiuni stradale și a cutiilor terminale de la abonat. Pozarea rețelei se va face subteran, într-o canalizație ce va găzdui toate rețelele de comunicație, îndeplinind necesitățile de securitate, de estetică urbană. Acestea se vor poza sub trotuare, pe domeniul public. Se interzice montarea de antene tv –satelit în locuri vizibile din circulația publică precum și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.

Executia lor se va realiza etapizat,odata cu realizarea cailor de acces.

### **3.9.obiective de utilitate publica**

se evidentiaza doua tipuri de proprietate –

-proprietatea publica a administratiei publice locale-drumuri si cai de acces :str.Nordului  
=de utilitate publica

- teren propus pentru dezmembrare si inscriere in cf cu titlu de drum pentru formarea profilului str.Nordului =1029,11mp.

-proprietate privata a persoanelor fizice cu caracter public -strada "B" si strada "C".

- **Obiectivele de utilitate publica**-care au efect pozitiv asupra organizarii urbanistice a zonei ar fi:

- realizarea strazilor de acces si a intersectiilor conform plansei de reglementari din PUZ .

-realizarea viabilizarii terenurilor (prin efortul initiatorilor PUZ) prin montarea echipamentelor de utilitate publica,a retelei de alimentare cu apa potabila,de canalizare ,electricitate,de alimentare cu gaze naturale,telefonie si tv cablu,propuse a se realiza ingropat,conform PUZ.

- subzona S\_Is-institutii si servicii de interes public amplasate spre strada "Nordului",pe terenuri private cu acces public. Se propune rezervarea unui teren cu S=2542,08mp pentru amplasarea acestora.

-Se propune amplasarea unei zone verzi-parc dotat cu loc de odihna si loc de joaca pentru copii cu acces public nelimitat incadrata in subzona S\_Va.

**circulatia juridica a terenurilor** –se mentine actuala forma de proprietate asupra terenurilor din domeniul public-drumuri,platforme,etc.

-sunt necesare lucrari de comasare ,dezmembrare si reparcelare pentru formarea gabaritului strazii "B," si strazii "C"-strazi private cu caracter public,ce se preconizeaza a se transmite in proprietate publica de interes local.

-pentru servitutea de utilitate publica strada Nordului,se va ceda pentru formarea profilului de 16,00m ,IIIE ,o suprafata de S=1029,11mp.

-sunt necesare lucrari de parcelare pentru a se forma cvartalul cu parcelar de tip urban.

### **REGLEMENTARI URBANISTICE GENERALE**

#### **UTR=Liu locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

-functiune predominanta :locuinte individuale(unifamiliale)izolate sau cuplate,semicolective (familiale)cu doua unitati locative.

-regim de construire:izolat sau cuplat.

-inaltimea maxima admisa:trei nivele supraterane S+P+1E ,S+P+E+M,sau S+P+E+R,D+P+M,D+P+R.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 8m.Inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 12m.

-indici urbanistici:POT max.=35%,CUT max=0,9 ADC/mp.

-retragere fata de aliniament:Cladirile propuse vor fi amplasate cu retragere de minim 5m de la aliniament- limita terenurilor fata de domeniul public al strazilor locale;garajele se vor retrage cu min.6,00m fata de aliniament.

-retragere minima fata de limite laterale :constructiile propuse se vor amplasa in interiorul parcelelor cu respectarea distantei de  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa (H/2) fata de limitele laterale ,dar nu mai putin de 3,00m;garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80m.

-retragerea minima fata de limitele posterioare:Distanta fata de limita posterioara va fi de

minim 6,00m.

-circulatii,accese:din str.Nordului, regularizata la ampriza de 16m,din str."B" si "C" propuse prin P.U.Z. cu ampriza de 9m.Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil,de latime max.3m.

Se va asigura un acces pietonal ,cu acces nelimitat,pe o alee cu latimea de 3m inspre subona verde.

-stationarea autovehiculelor:se va organiza in interiorul parcelei,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului aferent PUG.

-echipare tehnico-edilitara:toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale (apa,canalizare,electricitate,gaz).

Locuintele vor fi dotate cu incaperi sanitare cu apa rece-calda,si canalizare.Incalzirea va fi asigurata de la centrale termice individuale pe locuinta.Spatiile vor fi dotate cu contoare si avertizoare de incendiu pentru gaze naturale.Acestea vor fi plasate si dimensionate in conformitate cu normele PSI in vigoare.Constructiile vor avea dotari moderne corespunzatoare cu destinatia propusa.Fatadele vor fi expresive.Constructiile se vor armoniza cu arhitectura zonei.Curtea interioara se va amenaja decorativ cu alei dalate ,spatii verzi,jardiniera,banci si lampadare.Se va amplasa punct gospodaresc la fiecare imobil.Categoria de importanta a constructiilor normale"C",clasa III.(conformP100/1)

### **SUBZONA –S\_Is**

#### **subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate ,in zona de urbanizare**

Se propune rezervarea unui teren privat,cu s=2542,08 mp pentru amplasarea acestor investitii.

-Functiune predominanta :functiuni administrative,functiuni de cultura,functiuni de invatamant si cercetare,functiuni de sanatate,asistenta sociala,functiuni de cult.

-regim de construire :deschis,izolat.

Se doreste realizarea functiunii administrative si de sanatate,asistenta sociala .

-1.functiuni administrative birouri aferente functiunii principale (asistenta sociala)

-2. Functiuni de invatamant ,cercetare (admisibil)

-3. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

-4. Functiuni culte (capela) (admisibil)

-inaltime maxima admisa:H cornisa=max.16m ; H max.coama=20m

-cladirile se vor inscrie la regim de inaltime de (1-3S)+P+3E+1R.

Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minim 1,80m.

-indici urbanistici:

-POT maxim =35%

-CUT maxim =0,9 ADC/mp.

-retrageri minime:

---

-retragerea fata de aliniament :minim 5,00m

-retragerea minima fata de limitele laterale -h/2 fata de limitele laterale dar nu mai putin de 3m.

-retragerea fata de limita posterioara :h cladire ,minim 6,00m .

-circulatii si accese :din str.Nordului,regularizata la ampriza de 16m,din strada "B" propusa prin PUZ,cu ampriza de 9m,din strada "C" propusa prin PUZ cu ampriza de 9m.

-stationarea autovehiculelor:stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor,in garaje subterane/supraterane,sau parcaje amenajate la sol,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului PUG.

-echiparea tehnico-edilitara :toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale(apa,canalizare,electrica,gaz).

### **UTR. S\_Va subona spatiilor verzi,scuar,gradina,parc cu acces public nelimitat**

-functiune predominanta :plantatii inalte,medii si joase,sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo,mobilier urban,amenajari pentru joaca,odihna ,sport si alte activitati in aer liber compatibile,edicule,componente ale amenajarii peisagere.

-indicatori urbanistici conf.PUG,POTmaxim =5%,CUT maxim =0,1.

-reragerea fata de aliniament ,limite laterale si posterioara –nu e cazul.

-inaltimea maxima admisa -regim de inaltime parter

-stationarea autovehiculelor :este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.Acestea se vor organiza /reglementa ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice

### **Concluzii si masuri in continuare**

#### **Conform Temei de proiectare**

Aceasta zona cuprinde parcele existente,in suprafata de 16426mp.

Acest teritoriu necesita elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosintei terenului din arator in teren pentru constructii,procedura care va stabili un regim de reparcelare a parcelelor existente in parcele de tip urban ,urmarind urmatoarele obiective:

-integrarea teritoriului studiat in context urban

-dezvoltarea retelelor de drumuri si cai de acces stabilind trama stradala

-stabilirea zonarii functionale si a organizarii spatiale functionale

-alocarea resurselor materiale dezvoltarii infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite in acest studiu sunt:

-unificarea virtuala a terenurilor

-remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban

-dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulatii

-alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibila mobilare cu obiective de interes public .

In cadrul studiului,din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare,parcelele dinspre str.Nordului se vor diminua (informativ) pentru a se forma traseul strazii conform cu recomandarile PUG

-aria cedata pentru formarea amprizei strazii Nordului =1029,11mp.

-se va avea in vedere inscrierea amenajarilor in prevederile PUG

-se considera justificata propunerea de mobilare a zonei,deoarece:

-propunerea PUZ aprofundeaza si stabileste ca reglementare dezvoltarea fireasca a zonei prin prevederea locuintelor familiale si semicolective,dotari,zona verde,amenajari aferente regularizarii traseului strazii Nordului.

-Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare sunt–lucrari de comasare,parcelare,dezmembrare pentru efectuarea lotizarii propuse in vederea edificarii corpurilor de cladire cu functiunea de locuinte familiale,amenajarile gradinii ca zona pentru loisir si dotarea cu mobilier de gradina,amenajarea acceselor carosabile si pietonale in incinta,platforme de parcare,precum si lucrari de echipare edilitara.

-materializarea zonei verzi cu acces public nelimitat si dotarea cu loc de joaca pentru copii

-prevederea pe lot dedicat in subzona S\_Is –sedii institutii si servicii de interes public

-Ca prioritati de interventie se prevede asigurarea bazei tehnico-edilitare a zonei,amenajarea infrastructurii si viabilizarea terenurilor neamenajate,agricole.

-Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate :

Prin elaborarea acestui PUZ ,se considera necesara si oportuna dezvoltarea acestei zone,promovand potentialul de locuire al zonei.



---

-prin urmare in zona studiata se propune a fi mentinuta incadrarea din Avizul de oportunitate pentru zona de locuinte in UTR=Liu,cu POT=35% si CUT=0,9 ,cu subzonele S\_Is ,S\_Va.

- se propune realizarea lucrarilor topografice de comasare,dezmembrare si corectare a formei unor parcele in parcele ortogonale,si lotizarea conform recomandarilor din planse anexate,in vederea atribuirii de numere postale.

-Pentru rezolvarea de detaliu a tuturor lucrarilor se impune intocmirea de proiecte DTAC,proiecte de executie pentru fiecare obiectiv in parte.Acest proiect este valabil in corelare cu studiile de fundamentare intocmite anterior si a avizului de oportunitate.

intocmit  
arh.Ungur Cristiana

**REGULAMENT DE URBANISM**

AFERENT PUZ STR.Nordului fn.

---

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.parcelare ,reparcelare,reglementare cai de acces pentru construire

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Adresa obiectivului Cartier Borhanci str.Nordului f.n. mun.Cluj-Napoca

Beneficiar Gombos Iuliana,Turdean Mihaela si Ovidiu Ignat Ioan si Maria

---

### PRESCRIPTII GENERALE

#### 1.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si functionare a constructiilor,amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe teritoriul studiat.

R.L.U. detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat in Consiliul Local, avizat.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal:

-legea nr.350/2001 modificata,privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

-HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism

-Ordin MLPAT 80/N/1996

-Ordin MLPAT 13N/10.03.1999

-Ordin MLPAT nr.91/1991,privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a L 50/1991

R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local .Acesta va deveni act de autoritate impreuna cu PUZ –ul insotitor.Ambele documentatii (PUZ si Regulamentul aferent )au fost elaborate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism,aprobat si HGR nr.525/1996.

#### 2.Domeniul de aplicare al Regulamentului local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este zona intravilana a municipiului Cluj-Napoca,jud.Cluj,mai precis teritoriul studiat in prezentul PUZ pentru amplasarea unor locuinte familiale si delimitat conform planse(strada Nordului f.n. colonia Borhanci).

P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat.

Prevederile PUZ aprobate,inclusiv conditiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG si a regulamentului aferent(RLU),urmand ca in etapele de reactualizare a acestora sa fie insusite ca parti constitutive ale PUG municipiul Cluj-Napoca.

#### SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

Orice modificare a prezentului Regulament,se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism,urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare pe care au urmat-o PUZ-ul si Regulamentul de fata.Modificarile se vor admite numai daca vor interveni date de tema

ulterioare aprobarii P.U.Z. si incompatibile cu prezentele prevederi.

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

### **1.1.Generalitati**

Zona studiata in prezentul PUZ–Uliu propune incadrarea ca si UTR=Liu ,cu incadrare in mai multe subzone,conform cu regulamentul elaborat propus si Avizul de Oportunitate .

Subzona studiata se caracterizeaza prin urmatoarele subunitati de referinta:

---

#### **U.T.R.Liu**

##### **–locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR= 21 loturi pentru locuinte individuale sau familiale izolate sau cuplate,cu regim redus

de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda/etaj retras sau

demisol+parter+mansarda/nivel retras).Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi

una din configuratii-S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R, nivele

si maxim 2 unitati locative/imobil.

##### **S\_Is –subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate ,in zona de urbanizare**

-cladiri dedicate pentru:

servicii de interes public in cladiri dedicate

-institutii si servicii de interes public –functiuni administrative,functiuni de cultura invatamant si cercetare,functiuni de sanatate asistenta sociala,culte

##### **subzona aferenta circulatiei carosabile**

##### **S\_Va spatii verzi ,suar,gradina,parc cu acces public nelimitat**

suar,gradina sau parc, zona verde cu acces public nelimitat,cu posibila dotare specifica pentru loc de joaca pentru copii si recreere

---

### **Conform Temei de proiectare**

Aceasta zona cuprinde mai multe parcele existente,din 16426mp de teren studiat .

Acest teritoriu necesita elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosintei terenului din arator in teren pentru constructii,comasare si ulterior dezmembrarea de terenuri pentru realizarea profilului de strazi,procedura care va stabili un regim de reparcelare / corectie a parcelelor existente in parcele de tip urban ,urmarind urmatoarele obiective:

-integrarea teritoriului studiat in context urban

-dezvoltarea retelelor de drumuri si cai de acces stabilind trama stradala

-stabilirea zonarii functionale si a organizarii spatiale functionale

-alocarea resurselor materiale dezvoltarii infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite in acest studiu sunt:

-unificarea virtuala a terenurilor

-remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban

-dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulatii

-alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibila mobilare cu obiective de interes public

-extinderea si racordarea la retele publice de tip urban existente in zona

In cadrul studiului,din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare,parcelele dinspre str.Nordului se vor

diminua cu o suprafata pentru a se forma ampriza strazii, conform cu recomandarile CTATU (s.teren=1029,11mp )

-s-au rezervat terenuri pentru strada "B" si "C", ,avand urmatoarele suprafete de teren,total=St=2519,66 mp, dupa cum urmeaza

-strada B si C –s.teren 2207,32mp+ bretea cu s=252,34mp+ alei interioare s=60mp.

-arie cedata pentru formarea profilului str.Nordului =1029,11mp.

- **subzona S\_Is** –sedii institutii servicii de interes public,insumand in total 2542,08mp in Procent de 15,47% din total teren studiat.

- **subzona S\_Va**-subzona verde cu acces public nelimitat cu St=1178,58mp in procent de 7,18% din total teren studiat.

-parcelele necesita lucrari de :

-comasare

-lucrari de dezmembrare conform plansei cu circulatia terenurilor.

### **III.ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **Zone si subzone functionale**

Conform RGU art.37 prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planul de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual de dezvoltare cat si in partea de reglementari unde sunt evidentiata zonele functionale ce determina obiectul studiului.

---

UTR Liu –zona de locuinte familiale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban  
POT=35% CUT =0,9

S\_Is –subzona institutii si servicii de interes public (indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018 si 163/12.06.2020)  
POT=35% CUT=0,9

S\_Va-subzona verde scuar,gradini,parc cu acces public nelimitat  
POT=5% CUT=0,1

#### **Prescriptii specifice zonelor functionale in UTR-Liu**

##### **Liu –locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Zona rezidentiala specifica locuintelor: locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate,semicolective (familiale), cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban avand maxim 2 unitati locative/imobil si cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras sau demisol+parter+mansarda/nivel retras).

Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratii-(S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R, nivele.

Zona studiata se afla in partea de vest a coloniei Borhanci pe strada Nordului.

Zona studiata cuprinde zona de amplasare a locuintelor familiale sau semicolective mici, ,zonele construibile ,amenajarile exterioare,circulatii pietonale si carosabile aferente incintelor.Terenul este cuprins in PUG avizat in zona UTR=Uliu,propus ca subzona de detaliere UTR=Liu,subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim 2 ap./imobil,situate in noile extinderi.

---

-functiune predominanta:locuinte individuale (unifamiliale)izolate sau cuplate,semicolective (familiale),cu doua unitati locative.

---

Total=21 parcele

-regim de construire :izolat sau cuplat.

-inaltimea maxima admisa :trei nivele supraterane-(S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R.

Inaltimea maxima

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 8m.Inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 12m.

-indici urbanistici:POT max.=35%,CUT max=0,9 ADC/mp.

-retragere fata de aliniament:Cladirile propuse vor fi amplasate cu retragere de 5m de la aliniament- limita terenurilor fata de domeniul public al strazilor locale.

-retragere minima fata de limitele laterale :constructiile propuse se vor amplasa in interiorul parcelelor cu respectarea distantei de  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa (H/2) fata de limitele laterale ,dar nu mai putin de 3,00m.

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8m.

-retragere minima fata de limita posterioara : 6,00m.

-circulatii,accese:din str.Nordului,regularizata la ampriza de 16m,din strada "B" propusa prin PUZ cu ampriza de 9m,din str."C" propusa prin PUZ cu ampriza de 9m.

-Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil,de latime max.3m.

-stationarea autovehiculelor:se va organiza in interiorul parcelei,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului aferent PUG.

-echipare tehnico-edilitara:toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale (apa,canalizare,electricitate,gaz).

## **REGULI DE UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Liu - ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR cu functiune rezidentialade densitate mica**

---

Locuinte familiale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim maxim S+P+1E,S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R nivele situate in noile extinderi

Caracterul zonei:

-Liu=subzona locuintelor familiale cu regim redus de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban

Caracterul zonei:

-zona cu functiune rezidentiala de densitate mica cu o structura urbana coerenta rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

-zona ocupata in principal cu constructii destinate locuirii.

Avand in vedere caracterul dominant al zonei(de locuire),se pot distinge urmatoarele functiuni componente :

---

- Cladiri de locuit cu spatii plantate in interiorul zonei Liu– la care se prevede ca spatiile verzi amenajate in interiorul parcelei,(teren verde amenajat) sa fie minim 40% pe parcela.

- alei semicarosabile interioare,parcaje,platforme dalate,alei pietonale
- echipamente (post trafo,etc)

---

### **Art.1.Utilizari admise:**

-se vor autoriza lucrari de constructii care au ca efect construirea unor locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, semicolective (familiale), in regim de construire izolat,cuplat,insiruit,cu maxim S+P+1E,S+P+1E+M,S+P+1E+R,D+P+M,D+P+R.

### **Art.2 Utilizari permise cu conditionari**

**-locuinte semicolective** –familiale-cu maximum 2 unitati locative .

-executarea de constructii si amenajari pentru locuinte semicolective cu maxim 2 apartamente,in constructii individuale,cuplate .

-pe terenuri in panta se pot amplasa locuinte semicolective avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri (S+P+1E+M,S+P+1E+R),din care trei nivele supraterane.

**-instalatii exterioare** (de climatizare,de incalzire,pompe de caldura,etc.)cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**-servicii cu acces public** –conf.anexa 1 PUG,prestate in special de proprietari,cu urmatoarele conditii:

a.sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei

d.activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

e.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

f.pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare,se va obtine acordul vecinilor de parcela

g.pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50m de la limita parcelei,pe toate directiile.

In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

**-servicii profesionale sau manufacturiere** conf.anexa 1 PUG,prestate de proprietari/ocupanti,cu urmatoarele conditii:

a.sa se desfasoare in paralel cu functiunea de baza –locuirea

d.sa nu produca poluare fonica,chimica sau vizuala,sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

e. activitatea,inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

f. In cazul locuintelor semicolective aceste functiuni se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor,in partea dinspre strada,cu acces separat fata de locuinte,direct din exterior.

**-functiuni de turism**,cu urmatoarele conditii

a.sa nu includa alimentatie publica

b.sa se obtina acordul vecinilor

### **Art.3 Utilizari interzise**

-sunt interzise orice utilizari,altele decat cele de la art.1 si 2.

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

## **2.Conditii de amplasare,echipare si conformare a constructiilor**

### **Art.4-caracteristici ale parcelelor**

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

(a)-vor avea front la strada

(b)-parcelele construibile vor avea frontul la strada mai mic sau egal cu 15,00m pentru

locuinte unifamiliale sau familiale(semicolective) cuplate, mai mare sau egala cu 15,00m pentru locuinte unifamiliale sau familiale (semicolective) izolate.

(c)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu frontul la strada,cu exceptia parcelelor P17,P18,P19,P20,P21.

(d)-suprafata va fi mai mare sau egala cu 300mp pentru locuinte unifamiliale cuplate sau izolate,mai mare sau egala cu 360mp pentru locuintele unifamiliale sau familiale (semicolective) izolate.

(e)-vor avea forma regulata.

-parcelele de colt sau cele aflate la intersectii la doua strazi vor avea fatade principale spre ambele strazi.

-amplasarea constructiilor pe parcela se recomanda a se face in sistem izolat sau cuplat (un singur corp) pe una din laturi.

#### **Art.5 .Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

-alinierea cladirilor este obligatorie.

-retragerea de la aliniament va fi de 5,00m, pentru a permite parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- pentru parcelele de colt,retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;

- pentru parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (cladiri semicuplate,cuplate sau izolate) .

-garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament,peutru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8m.

-toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25,00m,cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii,pavilioane,depozite ptr.unelte de gradina)a caror suprafata insumata va fi de maxim 15,00mp.

#### **Art.6 .Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

(a)-in cazul construirii pe limita/limita laterala de proprietate(locuinte iolate,cuplate),iar PUZ stabileste adancimea calcanului la 25m.

(b)-in cazul construirii in retragere fata de limita /limite laterale de proprietate,(locuinte izolate,cuplate),cladirile se vor retrage de la aceasta in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3,00m si /sau  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

(c)-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00m.

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

(e)-garajele se vor retrage cu cel putin 6,00m fata de limita posterioara a parcelei.

-in cazul segmentarii amplasarii spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0m

-se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care amplasarea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

-in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre ,cladirea se va realiza in regim izolat,in



retragere fata de limitele laterale cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00m

-se permite amplasarea de constructii cuplabile pe o latura

-se permite amplasarea de constructii semicuplate la parcele de colt ce vor avea obligatoriu 2 fatade reprezentative spre drum.

**Art.7.Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele**

-distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt ,dar nu mai putin de 6,00m.

**Art.8.circulatii si accese**

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct .

-pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil,in latime de maxim 3m.

-orice acces la drum public se va face conform avizului si autorizatiei eliberate de administratorul acestuia.

-toate circulatiile carosabile si pietonale vor fi realizate din materiale impermeabile.

**Art.9.Stationarea autovehiculelor**

-toate parcarile si garajele necesare stationarii auto se vor realiza in interiorul parcelei

-alternativ,parcajele/garajele pot fi organizate in comun(pachete de parcaje/garaje,garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor,la distante de maximum 150m de la cea mai indepartata locuinta deservita.

-necesarul de parcaje:

**-locuinte individuale/unifamiliale izolate sau cuplate** ,inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale dau manufacturiere :

a.minim un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp

b.minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp

**-locuinte individuale /unifamiliale sau semicolective(familiale)**

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

**-Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate)**

-doua locuri de parcare

**-alte activitati:**conf.anexa 2 PUG

**Art.10 .Inaltimea maxim admisibila a constructiilor**

-regimul de inaltime maxim admis este de trei nivele supraterane,rezuland una din urmatoarele configuratii-S+P+1,S+P+1+M,S+P+1+R,D+P+M,D+P+R.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor ,masurata de la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00m.

**Art.11. aspectul exterior al constructiilor**

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului-locuire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca volumetria va fi echilibrata,specifica programului de locuit.

-acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple,in doua sau patru ape,cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60\*,sau cu terasa.

Cornisele vor fi de tip urban.

-raportul plin-gol va fi cel specific programului.

-materialele de finisaj vor fi cele specifice programului-tigla ceramica sau tabla lisa faltuita

pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii usi, ferestre, se recomanda lemnul tratat sau materiale avand agrementare tehnica.

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

-serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

#### **Art.12. conditiile de echipare edilitara si evacuarea deseurilor**

-autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor pentru PUZ.

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice propuse si functionale;

-constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua existenta pe str. Romul Ladea ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare .

-racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii

-se vor asigura conditiile de captare si evacuare a apelor meteorice de pe cladire si platforme si conducerea lor la rigole stradale inchise racordate la reseaua de canalizare .

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

-toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel

Salubritatea

-fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere accesibil din spatiul public.

-deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale amplasate in interiorul fiecarei parcele de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoierului menajer, amenajata la nivelul localitatii.

-se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana prin abonament.

#### **Art.13. spatii libere si spatii plantate**

-pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural amenajate (plantatii ornamentale, rondouri de flori) vor ocupa minim 40% din Suprafata totala teren si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.

-suprafetele avand imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

-la limitele dintre proprietati se vor executa plantatii de arbori si arbusti decorativi

-pe fasia de teren cuprinsa intre strada /spatiu public si cladirile retrase de la aliniament, spatiile libere vizibile din circulatiile publice se vor trata ca gradini de fatada din care in proportie de 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

-eliminarea arborilor maturi este interzisa cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

-se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese

-in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

#### **Art.14. imprejmuiri**

-spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin

imprejmuire

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta,realizata din grilaj metalic,putand fi dublate de gard viu sau alte tipuri de plantatii decorative.Inaltimea maxima va fi de 2,20m.

-inspre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de max.2,20m.

-portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

-aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

#### **Art.15.procent maxim de utilizare al terenului (POT)**

Liu -POT maxim =35% Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

#### **Art.16.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Liu- CUT maxim =0,9

### **UTR S\_IS**

#### **SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE,IN ZONA DE URBANIZARE**

Subzona instituita in cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter,in conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul CTATU si Avizul de Oportunitate. Se propune rezervarea unui teren privat,cu  $St=2542,08mp$  ,(in proportie de 15,47% din total teren studiat) pentru amplasarea acestor investitii.

-Funciune predominanta :functiuni administrative,functiuni de cultura,functiuni de invatamant si cercetare,functiuni de sanatate,asistenta sociala,functiuni de cult.

-regim de construire :deschis,izolat.

Se doreste realizarea functiunii administrative si sanatate:

-1.functiuni administrative birouri aferente functiunii principale (administrative)

-2. Functiuni de invatamant ,cercetare

-3. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

-4. Functiuni culte (capela)

-inaltime maxima admisa:cladirile se vor inscrie la regim de inaltime de (1-3S)+P+3+1R.

Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minim 1,80m.

-indici urbanistici:

-POT maxim =35%

-CUT maxim =0,9.

Retrageri minime:

-retragerea fata de aliniament :minim 5,00m

-retragerea minima fata de limitele laterale -h/2 fata de limitele laterale dar nu mai putin de 3m

-retragerea fata de limita posterioara :6,00m

-circulatii si accese :din str.Nordului ,pe o bretea de acces

-stationarea autovehiculelor:stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelelor,in garaje colective subterane/supraterane,sau parcaje amenajate la sol,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului PUG.

-echiparea tehnico-edilitara:toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale(apa,canalizare,electrică,gaz).

## Utilizari admise

Institutiile si servicii de interes public – functiuni administrative, de cultura, de invatamant si cercetare, de sanatate si asistenta sociala, de cult

### Utilizari admise cu conditionari

-Locuinte de serviciu permanente sau temporare cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, conform prevederilor legale.

-cladiri de cazare-semihoteliere, de apartamente, camine, internate

-garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

### Utilizari interzise

-garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

-elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public

-constructii provizorii de orice natura

-instalatii, utilaje exterioare montate pe fatada imobilelor

-publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile-fatade, calcane, acoperisuri, terase sau pe imprejurimi

-sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

#### Caracteristicile parcelelor suprafete forme dimensiuni

-pe baza normelor specifice in vigoare .

-vor avea front la strada

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

-retragerea fata de aliniament va fi de min. 5,00m.

#### Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin de 3,00m

-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin de 6,00m.

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6,00m. Se admit cladiri cuplate .

### Circulatii si accese

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice in mod direct. Accesul carosabil va avea latimea de minim 3,00m.

-Orice acces la drum public se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestuia.

-pentru cai auto si pietonale din interiorul proprietatii, se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

-in cazul in care parcela se invecineaza pe laturile laterale sau pe latura posterioara cu spatii publice de tip scuar se recomanda asigurarea unor accese secundare pietonale din

spatiile publice respective.

### **Stationarea autovehiculelor**

-stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei in garaje colective subterane sau in parcaje amenajate la sol.

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conf.anexa 2 din PUG.

-atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele,necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

-nu se admite amenajarea parcajelor la sol pe fasia de teren dintre aliniament si cladiri indiferent de adancimea acestuia.

-stationarea in curtile interioare este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

### **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

-a.pentru cladiri comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m,iar inaltimea totala nu va depasi 20m,respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+3E+1R.Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m.

c.pentru pozitii urbane privilegiate,H max=22m.

### **Aspectul exterior al cladirilor**

-autorizarea este permisa numai daca aspectul exterior al cladirilor nu contravine functiunii acestora,caracterul zonei asa cum a fost el descris in peisajul urban.

-arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

-culorile vor fi pastelate,deschise,aproprate de cele naturale;se interzice folosirea culorilor stridente,saturate la toate elementele constructiei.

### **Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor**

-zona va fi echipata edilitar complet prin procedura de urbanizare.

-toate cladirile se vor racorda la retele edilitare publice

-se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine sau domeniul public

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

-fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere,accesibil din spatiul public.

### **Spatii libere si spatii plantate**

-in interiorul parcelei,spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa,medie,inalta.Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere,pentru care se vor utiliza materiale traditionale.Eliminarea arborilor maturi e interzisa.

### **Imprejmuiri**

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm,si o parte transparenta realizata din grilaj metalic sau sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m ,si vor putea fi dublate de garduri vii.

-imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20m inaltime si vor fi de tip opac.Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim=35%%(indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018 si 163/12.06.2020)

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim=0,9%(indici impusi de Aviz oportunitate 485/4.06.2018 si 163/12.06.2020)

---

## **S\_Va SUBZONA VERDE –scuaruri,gradini,parcuri cu acces public nelimitat**

---

### **Generalitati**

-functiune predominanta: plantatii inalte,medii,joase,sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo,mobilier urban,amenajari pentru joaca ,odihna,sport si alte activitati in aer liber compatibile,edicule,componente ale amenajarii peisagere;spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat si vegetatie spontana si de protectie ,cu posibilitatea mobilarii cu o dotare tip loisir-loc de joaca pentru copii si recreere.

-sistemul de spatii publice –trama stradala,aleile pietonale vor fi conform anexa 6 .

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran,ca si toate celelalte retele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din ansamblu.

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art.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 jocacă, odihnă, sport si 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 si întreținere

---

#### **Art.2.utilizări admise cu condiționări**

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

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

#### **Art. 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.

---

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

#### **Art.4.caracteristici ale parcelelor**

Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin PUZ.

#### **Art.5.amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- aliniere la 5m

#### **Art.6.amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

-cladirile vor fi amplasate izolat pe parcela

-6m fata de limita posterioara

-3m fata de limita de proprietate laterala

---

#### **Art.7. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

-se va asigura 4,00m intre fatade

#### **Art.8.circulatii si accese**

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc.

-Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

-Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

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

#### **Art.9. stationarea auto**

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

-Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe strazile învecinate spațiilor verzi ca parte a sistemului de parcaje publice la strada.

#### **Art.10.inaltime maxima admisa a cladirilor**

-Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și regim de înaltime P. Data fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol .

#### **Art.11.aspectul exterior al cladirilor**

- 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.

#### **Art.12.conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor**

-Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

#### **Art.13.spatii libere si spatii plantate**

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

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

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

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

#### **Art.14.Imprejmuiri**

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

- 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.

#### **art.15.procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

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

#### **art.16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

---

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

### **CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE**

Aceasta zona cuprinde platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, zone aferente lucrarilor de sistematizare verticala, suprafetele intersectiilor.

Aceasta zona va ocupa o suprafata de **2519,66mp**, in procent de 15,33% din total teritoriu studiat de  $St=16426mp$ . Zona se desfasoara pe latura vestica si mijlocul zonei studiate, si este constituita din drumurile private, ce urmeaza a se dezmembra in vederea realizarii de cai de acces la parcele - un drum colector propus - strada "B" si "C".

-Suprafetele sunt:

-strada "B" si "C"  $s=2207,32mp$  +bretea de relationare  $s=252,34mp$  .

-alei interioare  $s=60mp$

Total cai de comunicatie= $2519,66mp$

Pentru regularizarea amprizei strazii Nordului in dreptul proprietatilor studiate prin PUZ va trebui sa se cedeze teren, conform profil IIIE= $16m$  ampriza.

-arie teren propus pentru dezmembrare si inscriere in cf cu titlu de drum pentru formarea profilului str.Nordului S teren= $1029,11mp$ .

### **CIRCULATII CAROSABILE**

Circulatiile noi ,proapse prin PUZ ,ce deservesc zona rezidentiala, vor fi realizate de investitori la strat de uzura, asfalt. Aceste circulatii cu caracter public, cu acces nelimitat, se vor preda administratiei locale, la strat de uzura (asfalt). De asemenea specificam ca **strada "B" si "C"** aflate in proprietate privata, se vor asfalta la stratul de uzura (asfalt circulabil) conform profil avizat PUZ.

**Detalierea circulatiilor se va face pe baza proiectelor tehnice care se vor angaja** separat, dupa avizarea prezentului PUZ.

Dupa avizarea PUZ si pe baza recomandarilor din acest studiu se vor face lucrari topografice aferente realizarii profilelor de drum aprobate.

Sunt aplicate profilele transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG si norme tehnice specifice.

---

### **V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

---

UTR Liu -zona de locuinte unifamiliale si semicolective

POT=35% CUT =0,9

S\_Is -subzona institutii si si servicii de interes public

POT=35% CUT=0,9%(indici impusi de Aviz oportunitate 485/2018 si 163/2020)

S\_Va-zona verde scuar, gradini, parc cu acces public nelimitat

POT=5% CUT=0,1

Intocmit  
Arh.Ungur Cristiana



