

**FIȘA PROIECTULUI**

**FAZA DE PROIECTARE** : PLAN URBANISTIC ZONAL

**LOCALIZAREA ZONEI** : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. CAMPULUI F.N.

**OBIECTIV** : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

**BENEFICIAR** : S.C. M & O GENERAL CONSTRUCT S.R.L.

**PROIECTANT** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**NUMĂR PROIECT** : 302/17

**DATA** : Octombrie 2020

**LISTA DE SEMNĂTURI**

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Răzvan Coca



**BORDEROU GENERAL****PIESE SCRISE****I. PARTEA 1**

1. CERERE TIP
10. CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE
11. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
12. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1218 27.03.2018
13. AVIZ DE OPORTUNITATE
14. AVIZ ARHITECT SEF
15. EXTRAS C.F. NR. 290053, EXTRAS C.F. NR. 317023
16. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
17. STUDIU GEOTEHNIC
18. NOTĂ DE FUNDAMENTARE

**II. PARTEA 2**

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
15. PLAN DE ACȚIUNE

**PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1:5000	A01
2. VEDERE SATELIT		A02
3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1:5000	A03
4. SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:500	A04
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:500	A05
6. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	A06
7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:500	A07
8. PLAN ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	A07
9. ILUSTRARE DEZVOLTARE URBANISTICA	1:500	A09

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
INVESTITOR	:	S.C. M & O GENERAL CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	302/17
DATA ELABORĂRII	:	AUGUST 2020

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele C.F. nr. 290053 și C.F. nr. 317023 în scopul reglementării a 12 parcele în vederea construirii de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, o subzona destinată unei construcții dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public și o subzona de zona verde. Propunerea este în corelare cu prevederile programului de dezvoltare a P.U.G. care presupune urbanizarea zonei cu specific agricol într-o zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, în sudul cartierului Manastur și în nord față de colonia Faget. Prin P.U.Z.-ul de față, în etapa 1 se propune urbanizarea terenul reglementat în suprafață totală de 8192 m<sup>2</sup>, cu o formă relativ regulată și este accesibil din strada Campului.

Se propune reglementarea terenului vecin, amplasat la nord. cu nr. cad. 17953, cu suprafața de 2655mp, pe baza unui P.U.Z. de urbanizare, în viitor într-o etapă ulterioară.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. dezvoltarea terenului pe bază de masterplan;
  2. parcelarea terenului;
  3. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
  4. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
  5. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

### **1.3. Surse documentare. Baza topografică**

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „*Studiu geotehnic pentru 'Amplasament Strada Campului f.n. Cluj-Napoca'*” elaborat de S.C. GEOTECHMI S.R.L. în noiembrie 2016, din documentația „*PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE*” elaborat de ing. Vulea Ovidiu-Daniel în data de 20.12.2016 și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice a zonei.

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

### **2.1. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în sudul cartierului Manastur și în nord față de colonia Faget. Terenul studiat este în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 8192 m<sup>2</sup> și are o formă relativ regulată iar accesul principal este din strada Campului. Zona studiată se învecinează la nord cu o proprietate privată grevată de servitute de utilitate publică conform P.U.G., la sud cu proprietăți private, la vest cu strada Campului și la est cu proprietăți private.

### **2.2. Elemente ale cadrului natural**

Terenul are o pantă relativ constantă de circa 13.50% de la vest la est. În sudul zonei studiate se regăsește un canal natural de colectare a apelor pluviale. Pe teren vegetația este aproape exclusiv joasă.

### **2.3. Circulația**

Zona studiată este deservită în principal de strada Campului care este accesibil dinspre cartierul Manastur. În nordul zonei studiate, în prezent există un drum de servitute care are acces spre amplasamentul studiat. Accesul secundar din nordul zonei studiate este reglementat în P.U.G. ca servitute de utilitate publică în vederea realizării unui profil stradal de tip III-H cu ampriza de 12m impus prin P.U.G.

#### 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este neparcelat, cuprins în 2 proprietăți conform extraselor C.F., are funcțiunea de teren aflat în intravilan și este lipsit de construcții. Zona studiată se învecinează cu terenuri virane și cu terenuri pe care sunt construite case de locuit.

#### 2.5. Echipare edilitara

În zonă, pe strada Campului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, există o rețea electrică supraterană și subterană. În nordul terenului trece de la est la vest o linie electrică aeriană de mare tensiune care se desfășoară pe direcția est-vest. Pe strada Campului există și traseu de alimentare cu gaz metan precum și rețea aeriană de telecomunicații.

#### 2.6. Elemente de mediu

Zona studiată se învecinează pe latura sud-estică cu un canal natural de preluare a apelor pluviale.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent unei zone cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (prevăzut și în P.U.G.).

Se propune reglementarea terenului vecin, amplasat la nord, cu nr. cad. 17953, cu suprafața de 2655mp, pe baza unui P.U.Z. de urbanizare, în viitor într-o etapă ulterioară.

Locuințele individuale și cuplate se vor realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte vor fi separate de o stradă nouă propusă, precum și de spații verzi, vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Funcțional zona va avea un caracter mixt cu o proporție rezidențială predominantă date fiind dotările de interes public din proximitate și natura curentă de traziție a zonei.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate prevăzute și în P.U.G. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulație rutieră și amenajări aferente propuse prin P.U.G. prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.

Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

#### 3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

- UTR ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Zona se învecinează cu UTR ULiu.

### 3.3. Modernizarea circulației

Pe zona studiată în P.U.G. strada Campului nu este prevăzută spre largire. Prin P.U.Z. s-a propus o dezmembrare pentru lărgirea străzii Campului de la profilul actual cu ampriza variabilă între 6.50m-7,7m la un profil de 12m (6m din axul actual); circulație carosabilă 7.00m lățime (3.5 m pentru fiecare sens), câte o bandă pe sens și trotuar pe fiecare sens (1.0 m fiecare).

Pe zona studiată se propune o stradă nouă cu dublu sens cu ampriza de 9 m. Profilul în cauză este configurat astfel: circulație cu dublu sens 3,5m lățime pe sens, trotuar pe fiecare parte a drumului (1.0 m fiecare)

În nordul zonei reglementate există terenuri grevate de o servitute de utilitate publică reglementată ca atare în P.U.G. Această zonă este rezervată prin PUG în vederea realizării unui profil strădal de tip III-B cu ampriza de 18m. Până la realizarea acestui profil strădal de tip III-B, prin P.U.Z. s-a propus un loc de întoarcere amplasat pe teritoriul reglementat prin P.U.Z., amenajat temporar până la edificarea străzii cu ampriza de 18m mai sus menționată mai sus și urbanizarea terenului cu nr. cad. 17953.

#### **Calcul necesar număr locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014**

Locuințe individuale (unifamiliale):- conform reglementărilor aferente UTR Liu, locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietate sau în garaje. Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 12 parcele în vederea construirii de locuințe familiale cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată unei clădiri de servicii publice și de interes public în cadrul căreia se propune un garaj subteran. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

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

**Locuire:** – 12 parcele parcele de locuințe cu maxim două unități locative de unde rezultă un necesar de maxim 24 locuri de parcare

**Comert:** – clădiri de servicii publice și de interes public:

Parter: Suprafata<sub>utila</sub> ~ 120 mp rezultă un necesar de  
3 locuri de parcare (1loc/ 40 mp A<sub>utila</sub>)

Etaj 1/ Etaj 2/ Etaj retras: ~ Suprafata<sub>utila</sub> ~ 310 mp rezultă un necesar de  
4 locuri de parcare (1loc/ 80 mp A<sub>utila</sub>)

**TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: aprox 31.**

**TOTAL nr. locuri PARCARE PROPUSE prin P.U.Z.(pe parcela și în garaj)~aprox 34.**

24 locuri de parcare pe parcele destinate locuințelor  
~10 locuri parcare în parcare subterană clădire comerț

### 3.4. Zonificare funcțională

În urma urbanizării se propune reglementarea în **UTR Liu/PUZ** – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, o subzona verde reglementată în **UTR S Va** – Subzona – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, o subzonă **UTR S Is** – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

<b><u>BILANT TERITORIAL</u></b>				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR U Liu	8192.1	100	-	-
Teren destinat subzonei S_va	-	-	353.4	4.3
Teren destinat subzonei S_Is	-	-	727.8	8.9
Teren propus in U.T.R. Liu	-	-	5592.3	68.3
Teren cu destinatia de drum(str. A)	-	-	1174.3	14.3
Teren destinat largirii str. Campului	-	-	344.3	4.2
<b>TOTAL</b>	<b>8192.1</b>	<b>100%</b>	<b>8192.1</b>	<b>100%</b>
POT maxim admis pentru UTR Liu	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Liu	0.9			
POT maxim admis pentru S_Is	50%			
CUT maxim admis pentru S_Is	1.8			
POT maxim admis pentru S_Va	5%			
CUT maxim admis pentru S_Va	0.1			



### 3.5. Echipare edilitară

Terenul urmează să fie viabilizat prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă după cum urmează:

- pentru traseele de apă acestea se vor prelungii în lungul străzii nou propuse
- pentru traseul curentului electric se prevede racordarea la linia electrică subterană din dreptul terenului studiat urmând a se realiza rețelele de incintă până la fridele de branșament. În funcție de studiul energetic, se va prevedea un post de transformare pe proprietate.
- pentru traseul canalizării, acesta se va prelungii în lungul străzii nou propuse
- în ceea ce privesc apele pluviale, acestea se vor dirija în interiorul zonei studiate

### 3.6. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața parcelelor de locuit și a unei zone verzi amenajate cu acces public cu o suprafață totală de cca. 350 m<sup>2</sup>. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit (de minim 15m), iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Din terenul studiat se va ceda o suprafață de teren pentru largirea străzii Campului, anume o suprafață totală de circa 345mp.

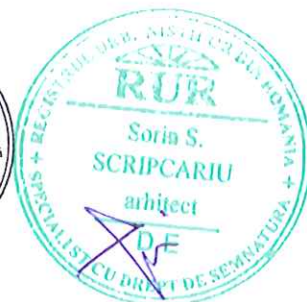
Prin PUZ se propune edificarea unei noi spații pentru transportul în comun pe str. Campului și a unei zone verzi amenajate cu acces public în suprafața de circa 350mp.

Suprafața de teren care este dedicată prin PUZ pentru lărgirea amprizei străzii Câmpului, precum și pentru alveola și locul de așteptare acoperit a stației de autobuz va permite accese auto și pietonale și se va amenaja ca spațiu verde de către initiatorul PUZ până la momentul lărgirii străzii și a edificării stației de transport în comun de către municipalitate.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. Liu/PUZ** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, o subzona verde reglementata in **S\_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat si o subzona destinata dotarilor de interes public reglementata in **Is\_A** - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente. Prin P.U.Z.

Suprafața totala reglementata prin PUZ: 8192mp.

Amplasamentul este situat în sud-estul municipiul Cluj-Napoca, în sudul cartierului Manastur si la nord fata de colonia Faget. Terenul studiat este in intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 8246m<sup>2</sup> si are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Campului. Zona studiată se invecinează la nord cu o proprietate privata cu nr. cad. 17953 si se afla in proximitatea unor terenuri grevate de servitute de utilitate publica conform P.U.G. si cu , la sud cu proprietati private, la vest cu strada Campului si la est cu proprietati private.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea terenului vecin, amplasat la nord. cu nr. cad. 17953, cu suprafata de 2655mp, pe baza unui P.U.Z. de urbanizare, in viitor intr-o etapa ulterioara.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,  
Arh. Sorin Scripcariu  
Arh. Răzvan Coca



**A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu/PUZ** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective (familiale)** cu maximum două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa maxim două locuințe contruite in regim izolat, cu doua unitati locative fiecare doar dacă parcela are cel puțin 700 mp.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii de interes public, conform conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

Cele doua parcelele situate in nord-vestul zonei reglementate vor avea acces carosabil la str. Campului prin intermediul unei alei carosabile de utilitate private, inchisa circulatiei publice de latime minima 4m, dimensionata conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11. conform plansei A.04-Reglementari Urbanistice.

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

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

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3 m se va realiza față de ambele aliniamente, constructiile se vor retrage minim 3m fata de aliniamente si fata de toate limitele.

Parcelele propuse in nord-vestul amplasamentului se vor reglementa conform zonei construibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

Garajele se vor retrage cu minimum 5-6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

**Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele laterale:**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

**Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele posterioare**

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6m, exceptie facand cladirile de pe parcelele de colt pentru acestea se va respecta retragerea minima de 3m fata de toate laturile

(b) parcelele propuse in nord-vestul amplasamentului se vor reglementa conform zonei construibile asa cum este reprezentata in plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

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

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 5-6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3.5m, se recomanda alipirea acceselor auto de pe parcele alaturate. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Prin PUZ se propun accese auto din Strada Campului si din strada propusa cu ampriza de 9m, terenul destinat largirii strazii Campului va permite accese auto si pietonale si se va amenaja ca spatiu verde de catre initiatorul PUZ pana la momentul largirii strazii Campului de catre municipalitate)

Cele doua parcelele situate in nord-vestul zonei reglementate vor avea acces carosabil la str. Campului prin intermediul unei alei carosabile de utilitate private, inchisa circulatiei publice de latime minima 4m, dimensionata conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11. conform plansei A.04-Reglementari Urbanistice.

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

Temporar, pana la edificarea profilului stradal de 18m din PUG se va amenaja si un loc de intoarcere asa cum este reprezentat in plansa A.04-Reglementari Urbanistice.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 120 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp

**Servicii cu acces public:**

Minimum două locuri de parcare

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim trei niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

(S)+P+1+ M/R, (D)+P+1+M/R, (S– subsol, D– demisol, P– parter, M– mansardă, R– nivel retras).

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban din PUG.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

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

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă conform avizelor de amplasament și conform planșei A08 depuse la documentație.

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

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

împrejmuire.

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

**POT maxim = 35%**

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

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

**CUT maxim = 0.9**

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

#### **B. REGULAMENT PENTRU Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreationale, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii de îngrijire a varstnicilor, activități economice, administrarea afacerilor, funcțiuni terțiare, și activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată serviciilor de interes public.

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

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

de muncă, potrivit prevederilor legale.

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m fata de str. Campului si cu 3m fata de strada nou propusa prin PUZ sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

(c) activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinata instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Parcela dedicate serviciilor se va reglementa conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa A.04-Reglementari Urbanistice.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

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

Retragerea față de aliniament va fi minim 3m, se recomandă ca rețelegerea față de str. Campului să fie de 5m .

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

Clădirea propusă se va retrage față de Subzona S-Va cu minim 3.0m și cu minim 3.0m față de parcelele destinate locuințelor

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

Nu este cazul



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se admit mai multe accese auto și pietonale din str. Campului și din str. A-9.0m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea în este admisă doar în spații special amenajate pe parcela la sol sau în garaje. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R.

(b) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+R, (D)+P+2E+R, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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.

### **Clădiri / corpuri noi**

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o

treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

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

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

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

**POT maxim = 50%**

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

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

**CUT maxim = 1.8**

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

**C. REGULAMENT PENTRU S\_Va** - Agreement și sport cu acces public nelimitat, amplasat adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve

Prin PUZ zona reglementata in urma procesului de urbanizare se va incadra in

**U.T.R. Liu/PUZ** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, subzona verde reglementata in **S\_Va** – Subzona verde Subzona spațiilor verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. aferente arterelor de circulație

## I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

### ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

îmbrăcămiși asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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.

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

#### **ARTICOLUL 7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

#### **ARTICOLUL 8. ÎMPREJMUIRI**

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.

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

**POT maxim = 5 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

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

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