

Volumul II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE**1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiata, constructii si funcțiuni cu problematica lor: regim de înalțime, alinieri, rețele tehnico-edilitare, imprejmuri, zone de risc, etc.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.2. Baza legala a elaborarii

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securitații si sanatații oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerințelor de protecție a mediului.
- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere posibilitatea existentei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior.
- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicata) precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investitiilor din punct de vedere al mediului.

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

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

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale

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

REGLEMENTARE ETAPA 1 pentru instituirea urmatoarelor subzone:

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

Subzona S_Va¹ - Subzona de spatii verzi amenajate - scuar, gradina, parc

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prin prezenta s-au prevazut prevederi pentru subzonele:

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

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

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane.

Inaltimea max. admisa = 12 metri

Suprafata spatii verzi = minim 20 %

Subzona S_Va¹ - Subzona de spatii verzi amenajate – scuar, gradina, parc

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

Regim de inaltime max. admis = Parter

Inaltimea max. admisa = 4 metri

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



Subzona de institutii si servicii de interes public

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- Garaje / parcaje cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retrageri minimum 15 metri

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

- Se permite amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate laterala (estica) si min. 3,00 metri fata de limita laterala opusa (vestica).
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu min. 6,00 metri
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Se admit construcții insiruite, cuplate și izolate sau de tip cascada.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.
- parcela va dispune de acces carosabil cu lățimea de minimum 3,00 metri.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele,

necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin inchiriere.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local.
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, pereti cortina, placcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism, PUG Cluj Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), min. 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRE

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. 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 împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

POT maxim = 35%

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

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

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

S_Va¹ Subzona verde – scuaruri, gradini**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

S_Va – Subzona verde – spații verzi amenajate

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**1. UTILIZARI ADMISE**

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

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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

3. UTILIZARI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admite comasarea, dezmembrarea sau extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

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

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Sunt admise amenajari de trasee pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și se vor utiliza sisteme specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Sunt admise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură cu condiția să nu afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Accese suplimentare pot fi prevazute prin studii urbanistice de specialitate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

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



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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

1. UTILIZARI ADMISE

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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Zonele vor fi echipate edilitar conform necesitatilor specifice.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Intervenițiile importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe baza de studii peisagere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respectivă.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

DATA:

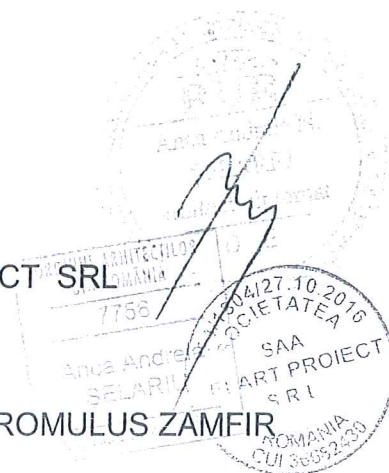
OCTOMBRIE 2020

INTOCMIT:

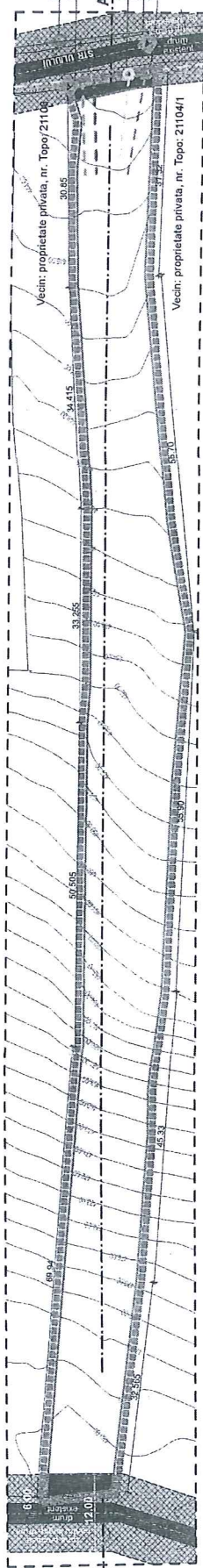
S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. ȘELARIU

INDRUMATOR : DR. ARH. ROMULUS ZAMEFIR

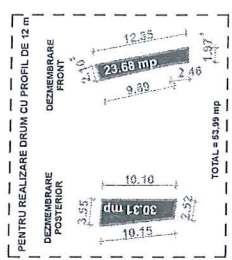


PLAN REGLEMENTARI EDILITARE - SCARA 1:500

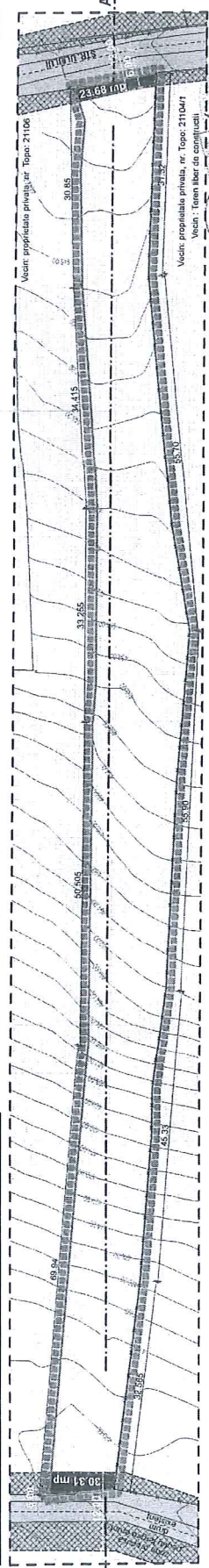


- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE IN ETAPA 1
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI ROMAN
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI PRIVATE CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA - CU RECOMANDARE DE DEZMEMBRARE PENTRU LARGIRE DRUM

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA - AERIANA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA GAZ EXISTENTA



CIRCULATIA SI PROPRIETATEA SUPRA TERENURILOR - SCARA 1:500



Procedura nr. cad. 274/46

Nr. pt.	Coordonate pe de constructii	X (m)	Y (m)	U (m)	V (m)
1	254772.500	338532.973	92.700	0.000	0.000
2	254824.110	338517.590	33.547	0.000	0.000
3	254848.745	338513.500	7.416	0.000	0.000
4	254863.200	338513.500	0.000	0.000	0.000
5	254863.200	338513.500	18.531	0.000	0.000
6	254844.710	338469.950	31.675	0.000	0.000
7	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
8	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
9	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
10	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
11	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
12	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
13	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
14	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
15	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
16	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
17	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
18	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
19	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
20	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
21	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000
22	254824.110	338469.950	31.675	0.000	0.000

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MANEA NEAGRA73
 Data: 09.2020

Numele si prenumele excoanunului:
 Pantei Ionutiu Alexandru
 Autorizata Scm CJ Nr: 0181

Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2020.10.02
 Date: 2020.10.02
 08:43:38 +03'00'

Mihai Konradi

PROCES VERBAL DE RECEPTIE 3731 / 2020
 Intocmit astazi, 02/10/2020, privind cererea 201896 din 30/09/2020
 avand aviz de incepere a lucrarilor cu nr 3664 din 28/09/2020

BILANT TERITORIAL:

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei reglementate	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %
Suprafata proprietate privata propusa	0,00 mp	0,00 %	2.485,24 mp	97,87 %
Suprafata propusa spre cedare - public	0,00 mp	0,00 %	53,99 mp	2,13 %
TOTAL	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %

PROIECTANT:
SAA SELART PROJECT
 CUI: 3663030
 Telefon: +40 765 890 425
 Adresa: Jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, str. Furtasului, nr.75, et.4 DA

PROPIETAR / INVESTITOR:
 UNIVERSITATEA BABES BOLYAI
 Adresa obiectiv:
 STR. ULULUI, NR. 92, MUN. CLUJ-NAPOCA

TITLU PROIECT:
 ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INSTITUIRII SUBZONEI S.L.E. IN INVESTITIE DEZVOLCAREA INFRASTRUCTURII CAPE SI TERENURILOR LA CERCEAREA PANEUROPENEA PRIVIND COORDONATA ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMATICE

NUMAR INDRUMATOR: DR. ARH. ROMULUS ZAMFIR
NUMAR SEF PROIECT: ARH. ANCA A. SELARIU
DESEMAT: ARH. ANCA A. SELARIU

PLANSA NR.: 06

ALEXA 3 LA TROTARAREA