



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA  
Str. Calea Motilor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CUPRINS**

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

#### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA  
Str. Calea Motilor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

## **A. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

**PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, STR. BREAZA- STR. COLONIA BREAZA**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Str. Breaza colt cu str. Colonia Breaza, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA  
Str. Calea Motilor, nr. 100A**

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

**MIHAELA CORDOS**

Cluj-Napoca, Str. Cojocnei, nr. 5

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

**aprilie 2021**

### **2. Obiectul P.U.Z.**

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea intregului UTR Uliu stabilit prin PUG Cluj-Napoca si reglementarea etapizata, in vederea rezolvarii problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **CORDOS MIHAELA ADELA**, in vederea obtinerii **tuturor avizelor si acordurilor** pentru lucrarea **Elaborare PUZ conf. legii nr. 350/2001 modificata si actualizata**, pentru amplasamentul situat in Cluj Napoca, str. Breaza intersectie cu str. Colonia Breaza. Pentru aceasta lucrare s-a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 1608 din 03.04.2020 si avizul de Oportunitate nr. 210 din 28.07.2020**

## 2.2. Solicitari ale temei program

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ in vederea construirii de locuinte unifamiliale sau familiale, avand regimul de inaltime maxim de **(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R.**

De asemenea tema de proiectare presupune reparcelarea unor terenuri aflate in perimetrul reglementat.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In consecinta, prin documentatia avansata se propune:

- schimbarea functiunii zonei din **U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban** in **UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**, cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

- pentru organizarea circulatiilor auto si pietonale se propune regularizarea strazii Breaza , precum si a strazii Colonia Breaza la profilul de 12 m

- organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea unor locuinte individuale sau semicolective

## 2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 210 din 28.07.2020.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

**POTmax = 35 %**

**CUTmax = 0.9**

Prin documentatia propusa se doreste corelarea prevederilor Avizului de oportunitate cu reglementarile PUG pentru UTR Liu.

Astfel, si in cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de transport;
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea si imbunatatirea calitatii mediului;
- dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor.



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA  
Str. Calea Motilor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

### 3. Surse documentare

#### 3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Certificat de Urbanism nr. 1608/2020;
- Aviz de oportunitate nr. 210/2020
- Documentatia cadastrala
- Extras CF
- PUG
- Google Maps

#### 3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

#### 3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

#### 3.4. Baza topografica

Suportul topografic este intocmit de ing. **Eugen Buzea**, persoana fizica autorizata. Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construite, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

#### 3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:  
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

#### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor reprezentati de Mihaela Cordos, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca, conditiile avizului de oportunitate si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evolutia zonei**

#### **1.1. Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in zona predominanta cu caracter agricol, avand categoria de folosinta conf. CF livada.

Prezenta documentatie isi propune rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata stabilind reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

### **2. Incadrarea in localitate**

#### **2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata prin PUZ, care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in partea de nordica a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: str. Colonia Breaza, limita intravilanului mun. Cluj-Napoca
- Vest: str. Breaza
- Est: proprietati private situatie in ULiu
- Sud: proprietati private situate in Lip/Lir

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de toate retele edilitare necesare .

#### **2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propus se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnica dezvoltarii unor astfel de investitii.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala.

Prin P.U.Z. se propune echiparea edilitara completa a parcelelor propuse prin P.U.Z.

### **3. Elemente ale cadrului natural**

**3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Sistemul de fundare acceptat este cel de suprafață, respectiv fundații izolate pentru o construcție în cadre, fundații continue pentru o construcție cu pereți structurali sau fundație tip radier general.

#### **4. Circulatia**

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul pietonal si auto se realizeaza de pe str. Breaza, situat in partea vestica a parcelor studiate si din str. Colonia Breaza, situata la nord de zona reglementata.

#### **5. Ocuparea terenurilor**

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Aviz de oportunitate nr. 723/06.08.2018.

In conformitate cu avizul de oportunitate actual nr. 210 din 28.07.2020 s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

**POTmax = 35 %**

**CUTmax = 0.9**

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială cu perspectivă frumoasă de dezvoltare și prosperă din punct de vedere financiar. Categoria de folosință a CF-urilor este momentan livadă.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona studiată se prezintă sub forma unui teren liber de construcții. Există o singură parcelă, situată în zona studiată pe care există fundația abandonată a unei construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată, clădirile construite în vecinătate având funcțiunea de locuire.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei momentan este unul preponderent rezidențial. Insa exista cvartale cu functiuni economice. In viitor zona se va restructura iar functiunile agricole vor fi treptat inclocuite de functiuni rezidentiale si economice, menite a creste calitatea vietii.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate, zona extravilanului și unele parcele învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curțile aferente construcțiilor existente.

#### 5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona este cu risc de alunecare de teren. In acest sens proiectul va respecta toate reglementarile in vigoare si specificatiile geologului mentionate in studiul geotehnic si in studiul de stabilitate.

#### 5.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

### 6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de toate dotarile de infrastructura. Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente.

### 7. Probleme de mediu

#### 7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funciunea propusa de locuire nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

#### 7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice. Amplasamentul studiat este aflat intr-o zona cu posibile alunecari de teren, inasa s-a tinut cont de toate prevederile legale in acest sens.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face de pe cele doua drumuri care o delimiteaza: str. Breaza la vest respectiv str. Colonia Breaza la nord.

#### 7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

#### 7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

## 8. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor asemanatoare - rezidentiale si economice (ca raspuns la urbanizare fireasca si necesara a zonei).

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica de calcul F conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic  $a_g = 0.08$  si  $T_c = 0.7$  sec.

Lucrarile ce se vor executa in scopul construirii unor locuinte cu regim de inaltime maxim de (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, nu prezinta niciun risc al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate.

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

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte din zona de – **UTR ULiu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului in panta si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

### **4. Modernizarea circulatiei**

Accesele auto si pietonale la parcele reglementate se vor realiza din str. Breaza si din str. Colonia Breaza

Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, suprateran sau subteran pe fiecare parcela. Locurile de parcare vor avea dimensiunile minime de 2.5x5.00 m.

Profilul Str. Colonia Breaza va fi regulazitat, astfel incat aceasta sa atinga latimea de 9.00 m.

### **5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Prin propunerea avansata se doreste schimbarea destinatiei zonei din UTR existent ULiu (zona de urbanizare) in **UTR propus Liu** (zona de locuinte) in vederea construirii a cate unei locuite individuale sau semicolective pe fiecare parcela, avand regimul de inaltime maxim (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economica a zonei si cresterea calitatii vietii.



Constructiile noi propuse vor respecta caracterului zonei. Se va respecta retragerea de la aliniament, de min. 3 m si max. 5 m stipulata in regulamentul.

Forma planimetrica a cladirilor propuse este rectangular-regulata.

Fiecare locuinta va avea functiuni desfasurate pe max 3 niveluri supraterane. Aceasta va cuprinde urmatoarele spatii:

- *Demisol: garaj, depozitare*
- *parter: zona de zi*
- *mansarda: zona de noapte*

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

**POTmax = 35 %**

**CUTmax = 0.9**

## **6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### 6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente, conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes.

### 6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

### 6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retelele existente in zona, in conformitate cu reglementarile din aviz.

### 6.4. Alimentare cu caldura

Constructiile vor avea centrale proprii care vor asigura incalzirea acestora.

### 6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

## 6.7. Gospodarire comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

## 7. Protectia mediului

### 7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi rezidentiala, nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

### 7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conf. PUG Cluj-Napoca zona studiata este cu risc mediu/mare de alunecari de teren.

Proiectarea constructiilor si a amenajarilor se va face in concordanta cu studiul geotehnic si de stabilitate generala intocmit de geolog si verificat la exigenta Af conf. NP 074-2007.

### 7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Constructiile propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta.

### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contrac de salubritate. Se va amplasa in incinta fiecărei parcele tomberoane - punct gospodaresc.

### 7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

### 7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

### 7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

#### 7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

#### 7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

### 8. Obiective de utilitate publica

Terenurile care au generat acest studiu urbanistic, respectiv etapa 1 de urbanizare sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si sunt identificate prin:

1. **C.F. NR. 298927; NR. CAD/TOPO. 298927**, fiind inregistrat cu o suprafata de 1225 mp  
proprietar: TOROCZKAI IOSIF si TOROCZKAI ETELKA MAGDOLNA
2. **C.F. NR. 299468; NR. CAD/TOPO. 299468**, fiind inregistrat cu o suprafata de 603 mp,  
proprietar: CORDOS MIHAELA ADELA
3. **C.F. NR. 299469; NR. CAD/TOPO. 299469**, fiind inregistrat cu o suprafata de 622 mp,  
proprietar: WAGNER MICHAEL SI SOTIA ADRIANA
4. **C.F. NR. 335914 ; NR. CAD/TOPO. 335914**, fiind inregistrat cu o suprafata de 884 mp,  
proprietar SIMON CSONGOR
5. **C.F. NR. 334250; NR. CAD/TOPO. 334250**, fiind inregistrat cu o suprafata de 1119  
proprietar MARGINEAN MIRCEA SI SOTIA AVRIGEANU MARIA; PETRUS TEODOR,
6. **C.F. NR. 335915; NR. CAD/TOPO 335915**, fiind inregistrat cu o suprafata de 884 mp,  
proprietar SIMON AMMER HELHA

Terenul care sunt studiate prin acest studiu si care se vor urbaniza in etapa 2 a acestuia sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si sunt identificate prin:

7. **C.F. NR. 287409; NR. CAD/TOPO. 287409**, fiind inregistrat cu o suprafata de 1 225 mp,  
proprietar: HOLLANDUS IOSZEF SI ELISABETA
8. **C.F. NR. 29726; NR. CAD/TOPO 12857**, fiind inregistrat cu o suprafata in acte de 4014 mp, suprafata  
masurata 4003 mp  
proprietar VISAN OVIDIU SI ALIDA, BIANU CRISTINA
9. **C.F. NR. 297665; NR. CAD/TOPO. 19766**, fiind inregistrat cu o suprafata de 4460 mp,  
proprietar: BUKOS STEFAN SI TEREZIA
10. **C.F. NR. 290506; NR. CAD/TOPO. 290506**, fiind inregistrat cu o suprafata in acte de 3700 mp,  
suprafata masurata 3764 mp proprietar: VISAN OVIDIU SI ALIDA
11. **C.F. NR. 12446**; fiind inregistrat cu o suprafata de 5849 mp



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA  
Str. Calea Motilor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

proprietar: GALFFY S. ATILA

**12. C.F. NR. 20906; NR. CAD/TOPO. 19764/1/1/2/1, 19764/1/4/2/1**, fiind in scris cu o suprafata de 1066 mp

proprietar: PETRULEA DOMINICA

**13. C.F. NR. 20907; NR. CAD/TOPO. 19764/1/1/2/2, 19764/1/4/2/2**, fiind in scris cu o suprafata de 1066

mp proprietar: FATI MIOARA

***S terenuri reglementate = 5 338 mp***

***S terenuri studiate total = 26 829 mp***

Doar proprietatile identificate mai sus pot face obiectului unui PUZ in acest moment, tinand cont de faptul ca ceilalti proprietari de terenuri din UTR nu au terenurile inscrise in CF sau nu doresc elaborarea PUZ. Restul terenurilor vor face parte dintr-un studiu urbanistic ulterior.

Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publica.

#### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

Prin proiectul de fata se propune urbanizarea zonei reglementate si implicit schimbarea functiunii zonei din UTR ULiu in UTR propus Liu\*- locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban, cu o structura urbana coerenta, ca rezultata al procedurii de urbanizare, in vederea construirii unor locuinte

Conform Adresei nr.426417/433/2021/175:

- in vederea organizarii circulatiilor auto si pietonale se propune realizarea unui drum de incinta avand ampriza de 9m care sa asigure legatura intre str. Breaza si drumul existent ce se desprinde din str. Ionel Teodoreanu

-se propune si o subzona verde reglementata in S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, temporar, pana la reglementarea zonei verzi cu o suprafata mai generoasa in cadrul etapei 2 sau 3 a procesului de urbanizare a intregului U.T.R. studiat.

-se propune organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea a cate unei locuite individuale sau semicolective pe fiecare parcela, avand regimul de inaltime maxim (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

Sef de proiect,  
Arh. Sorin Scripcariu

# 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 studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu\*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și o subzona verde reglementată în **S\_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Suprafața totală reglementată: 5338 mp.

Amplasamentul este situat în nordul municipiului Cluj-Napoca, în nord-estul cartierului Dambul Rotund și la sud-vestul Valea Chintaului. Terenul studiat este în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 5338 m<sup>2</sup> și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Breaza precum și din str. Colonia Breaza. Zona studiată se învecinează la sud cu proprietăți private înadrate în Lip/Lir, la nord cu str. Colonia Breaza implicit limita intravilanului mun. Cluj-Napoca și vest str. Breaza, la est cu proprietăți private încadrate în ULiu

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.



Întocmit,  
Arh. Sorin Scripcariu

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

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

**Regim de construire:** izolat si cuplat

## 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 cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

**Servicii profesionale sau manufacturiere** conform Anexei 1 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai

sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

**Instituții de educație / învățământ** – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### **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 de 12m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu
  - 450 mp pentru locuințe unifamiliale
  - 550 pentru locuințe familiale cu 2 unitati locative.
- (d) adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada, exceptie facand parcelele de colt

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

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

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și maxim 5m de la aliniamentul propus prin PUZ.

Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 6m 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 parcelele propuse prin P.U.Z. :**

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

**Pentru toate situațiile:**

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție facând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3m fata de toate laturile.

(b) 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.

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

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor de colț și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

## 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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumuri. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Acolo unde este posibil se recomanda alipirea acceselor auto. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. 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 100 mp

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

**Servicii cu acces public:**

Minimum un loc de parcare pentru AU(servicii) mai mica de 100mp



## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: 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 sau caracterului zonei.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe 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 zona urbana.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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.

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 40% 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.

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 semi 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul 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)**

**P.O.T. 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)**

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

## 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
- (g) terenuri de sport
- (h) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv teritoriul reglementat prin PUZ, să fie amplasate de regula în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

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

## **ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## **ARTICOLUL 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.