

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieşului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

URBANIZAREA UTR BORHANCI CENTRU „DEALU POPII” PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ

Beneficiar: Gorgan Vasile Dan reprezentantul oficial al GRUPULUI PROPRIETARILOR TERENURILOR ELABORATE

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Breaz Vadim Rareş | 13. Oprisan Nicoleta Ileana |
| 2. Burnar Consuela-Rodica | 14. Pop Adriana Dorina |
| 3. Chiorean Călin | 15. Paşca Elena Monica |
| 4. Ciurchea Ioan | 16. Reijers Walterus Johannes Marius |
| 5. Ciurchea Ioan-Marius | 17. SC Nova Taxi Karite SRL - Reprezentat prin administrator Oprean Ioan-Vasile |
| 6. Ciurchea Loredana Mihaela | 18. SC Deltamed SRL - Reprezentat prin administrator Topârcean Răzvan |
| 7. Colcer Floarea | 19. Schiopu Andrei |
| 8. Giurgiuman Gheorghe | 20. Schiopu Valeriu |
| 9. Giurgiuman Monica Laura | 21. Schiopu Victor Adrian |
| 10. Gorgan Margareta Gina | 22. Tamas Corina Diana |
| 11. Gorgan Vasile Dan | 23. Uioreanu Rodica-Angela |
| 12. Oprisan Gelu Bogdan | 24. Ziman Iosif |
| | 25. Ziman Maria Mihaela |

PROIECTANT: S.C. PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L.

Str. Arieşului nr. 33, ap. 13, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Şef proiect arh. **Gheorghe ELKAN**

dr. geograf **Diana RETEŞAN-FLOCA**

geograf **George DEAC**

arh. **Camil VINAŞI**

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL NOIEMBRIE 2020

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL
Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326
Cluj-Napoca, Str. Arieşului nr. 33, ap. 13
Tel. 0722-327.330; 0745-022.380
@: promoter.ipp2018@gmail.com

FIŞA PROIECTULUI

URBANIZAREA UTR BORHANCI CENTRU „DEALU POPII” PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ

**Beneficiari: Gorgan Vasile Dan reprezentantul oficial al GRUPULUI PROPRIETARILOR
TERENURILOR ELABORATE**

Proiectant:

S.C. PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Arieşului, nr. 33, ap. 13
arh. Gheorghe ELKAN
dr. geograf Diana RETEŞAN
geograf George DEAC
arh. Camil VINASI
arh. stag. Kinga HERBERT

Colaboratori:

S.C. ATD der Plan S.R.L.
arh. Sofia GÂRDA
S.C. Viomex Com S.R.L.
arh. Melinda SZEKELY
S.C. ESVVV S.R.L.
arh. dr. ing. György ORBAN

Studii de specialitate:

Echipare tehnico-edilitare: ing. Claudiu CÂMPEAN
Studiu geotehnic: dipl. geolog Pompei NISTOR
Raport de expertiză geotehnică- stabilitatea amplasamentului: prof. dr. ing. Augustin POPA
Studiu de sistematizare a terenului: ing. Dan LAZAN
Studiu de circulație: dr. ing. Călin ŞERBU

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Nr. proiect: 2/2019

Data: Noiembrie 2020

BORDEROU

A. Piese scrise:

I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI
 - 2.1. Obiectul lucrării
 - 2.2. Surse de documentare
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 3.1. Evoluția zonei
 - 3.1.1. Delimitarea zonei studiate prin PUZ - limite și vecinătăți
 - 3.1.2. Regimul juridic
 - 3.1.3. Regimul economic și tehnic
 - 3.2. Elemente ale cadrului natural
 - 3.3. Circulația
 - 3.4. Ocuparea terenului – situația existentă
 - 3.4.1. Bilanț teritorial – situația existentă
 - 3.4.2. Riscuri naturale
 - 3.4.3. Principalele disfuncționalități
 - 3.5. Echiparea edilitară
 - 3.6. Analiza geotehnică
 - 3.7. Probleme de mediu
 - 3.8. Opțiuni ale administrației publice locale și ale populației
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 4.1. Elemente caracteristice proiectului propus
 - 4.2. Prevederi ale PUG Municipiul Cluj-Napoca
 - 4.3. Valorificarea cadrului natural
 - 4.4. Modernizarea circulației
 - 4.5. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 4.6. Obiective de utilitate publică
 - 4.7. Protecția mediului
 - 4.8. Zonificarea funcțională, reglementări bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 4.8.1. Structura terenului cuprins în PUZ
 - 4.8.2. Bilanț teritorial- zonificare

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Domeniul de aplicare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

B. Piese desenate anexate:

1. Plan de încadrare în teritoriu.....	1
2. Plan situație existentă și de analiză.....	2.1
3. Situație existentă- Analiza sectorială.....	2.2
4. Reglementări de urbanizare și zonificare.....	3
5. Reglementări de urbanizare și mobilare urbană.....	4
6. Plan echipare edilitară.....	5
7. Plan circulația terenurilor.....	6
8. Informarea populației.....	8
9. Etapizarea procesului de urbanizare.....	9

Întocmit,

Arh. Gheorghe Elkan

Dr. geograf Diana Reteșan-Floca

Arh. Camil Vinași

I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **URBANIZAREA UTR BORHANCII CENTRU „DEALU POPII”
PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CLUJ-NAPOCA,
JUDETUL CLUJ**

Amplasamentul obiectivului: **Zona Borhanci ”Dealul Popii” delimitată de str.
Borhanci, drum pășune f.n. (DC 6638) și zona str.
Bicaz, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectantul de specialitate: **S.C. Promoter Nova Environment Design S.R.L.**
Str. Arieşului nr. 33, ap. 13, Cluj-Napoca, jud. Cluj
@:promoter.ipp2018@gmail.com

Coordonare urbanism: arh. Gheorghe ELKAN
Tel: 0722-327.330
dr. geograf Diana RETEȘAN-FLOCA
geograf George DEAC
arh. Camil VINAȘI

Beneficiarul lucrării: **GORGAN VASILE DAN** reprezentantul GRUPULUI
PROPRIETARILOR TERENURILOR CUPRINSE ÎN PUZ

Suprafața terenului studiat: **148.268 mp**

Data elaborării: **Noiembrie 2020**

2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație PUZ are drept scop aplicarea **procedurii de urbanizare**, de schimbare de destinație a terenurilor agricole sau libere și de reparcelare a terenurilor, urmărindu-se o remodelare a parcelelor cu o structură urbană, conform reglementărilor stabilite de PUG Municipiul Cluj-Napoca.

În conformitate cu CU nr. 235/17.01.2020 și a avizului de oportunitate nr. 114/08.05.2020 eliberate de Primăria Cluj-Napoca, prin prezentul PUZ s-au urmărit:

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor și aplicarea principiilor europene ale reparcelării urbane;
- remodelarea parcellarului într-o structură urbană coerentă, cu funcțiuni noi, permise pentru zona de urbanizare – **ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**, conform cu reglementările PUG Municipiul Cluj-Napoca;
- echiparea completă edilitar-urbanistică a zonei - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- stabilirea tramei stradale (cu profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice) și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc);
- identificarea spațiilor publice și a suprafețelor de teren aferente obiectivelor de utilitate publică, care s-au constituit prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale, fiind identificate două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public în cotă fixă de 10% din suprafața totală.

Caracterul principal propus pentru terenul studiat, conform temei de proiectare, a certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, este de zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu).

Prezenta documentație PUZ are drept scop urbanizarea, zonificarea funcțională și mobilarea unei suprafețe de teren de 148,268 mp situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, aflată în proprietatea beneficiarilor constituiți în asociația temporară a proprietarilor de terenuri.

2.2. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca 2014
- Certificatul de Urbanism nr. 235/17.01.2020 și Avizul de Oportunitate nr. 114/08.05.2020 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca;

- Studiul geotehnic elaborat de S.C. Geotehnica Proiectare S.R.L., dipl. geolog Pompei NISTOR;
- Raport de expertiză geotehnică- stabilitatea amplasamentului: prof. dr ing. Augustin POPA;
- Studiu de sistematizare a terenului: ing. Dan LAZAN;
- Studiu de circulație: dr. ing. Călin ȘERBU
- Echipare tehnico-edilitară: ing. Claudiu CÂMPEAN;
- Documentație topografică avizată de OCPI;
- Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate din zona de studiu;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Ordinul nr. 176/N/16 privind "*Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*" *Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.*
- Documentare la fața locului și prin evaluarea gradului de aplicabilitate a unor exemple de proiectate sau proceduri de urbanizare finalizate, prin excluderea practicării utilizării parcelelor agricole extravilane ca bază a dezvoltării urbane.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Evoluția zonei

Până în anul 1990, fosta "Colonia Borhanci" s-a situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, având acces prin drumul județean spre Gheorgheni, înțesată cu alte drumuri de exploatare, cu precădere agricole, nemodernizate. Starea și existența moștenită din perioada inter și postbelică se rezumă la un număr limitat de gospodării și dotări social-culturale/școală, biserică/ precum și comerciale. Teritorial, a existat o legătură agricolă cu Colonia Sopor spre nord-est, prin amenajările pomicole intensive, fără tentative de construire până în perioada 1992-2000 când s-a inițiat proiectul Casarom, zona fiind deja introdusă în intravilanul nou al municipiului prin PUG 1999. Chiar dacă, ulterior s-a renunțat la proiectul Casarom, zona este destinată urbanizării, ultima variantă vizând realizarea unui parc de agrement și un centru educațional. După acest moment, Calea Borhanciului a devenit un magnet pentru a umple terenurile agricole cu microansambluri, cu precădere locuințe în acel sistem urbanistic nefast de parcele înșiruite de-a lungul unui drum de servitute, de regulă subdimensionat. Lipsa coordonării proprietăților, astfel încât să existe o sistematizare corectă a parcelelor, a dat, și dă în continuare, naștere la multe nereușite de sistematizare spațială și de confort urban-edilitar.

3.1.1. Delimitarea zonei studiate prin PUZ - limite și vecinătăți

Întreaga suprafață este situată în sud-estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca și este înconjurată de terenuri pentru care există Planuri urbanistice, aprobate sau în curs de aprobare. Astfel, există PUZ-uri care au influențe asupra zonei în lucru, respectiv cele de pe strada Bicaz de la care s-a preluat poziția a două străzi. Terenul studiat se învecinează la sud-vest- cu Str. Borhanci, la nord-vest cu zona delimitată de str. Bicaz și la sud-est cu drumul de pășune (DC 6638), propus pentru modernizare prin toate proiectele inițiate în zonă.

3.1.2. Regimul juridic

Suprafața studiată cuprinde 17 imobile cu acte de proprietate înscrise în CF, actualizate la zi, cu toate calculele necesare pentru întocmirea tabelelor utile evidenței participării procentuale ale fiecărui proprietar. Prezenta documentație are la bază toate procedurile de evidențiere a participării spațiale, pe parcurs.

Conform cărților funciare ale imobilelor, suprafața totală a terenului este **148.268 mp** după măsurătorile topografice din teren a parcelelor, iar suprafața totală din acte este de **139.647 mp**. Astfel, lista imobilelor este prezentată în tabelul 1 de mai jos:

Tabelul 1					
Nr	nr. CF	data CF	nr. CAD	Suprafata (mp) - cf. ACT CF	Suprafata (mp) - masurata plan de situatie (topograf)
1	316690	20.10.2020	316690	33 968	37 112
2	262557	28.10.2020	262557	13 500	13 642
3	281483	28.10.2020	281483	3 670	3 670
4	262547	28.10.2020	262547	12 825	14 027
5	260394	27.10.2020	260394	10 000	10 800
6	286399	20.10.2020	286399	10 000	10 096
7	254108	27.10.2020	254108	24 957	27 452
8	278772	27.10.2020	278772	2 825	3 107
9	278766	27.10.2020	278766	4 602	5 062
10	306453	27.10.2020	306453	2 520	2 520
11	256178	27.10.2020	CAD: 7141/1/5	3 000	3 000
12	278749	27.10.2020	278749	1 550	1 550
13	303598	27.10.2020	11461/2	932	932
14	263358	27.10.2020	7141/1/1/2	935	935
15	281478	27.10.2020	11461/4	675	675
16	260137	26.10.2020	10224	7 808	7 808
17	335234	26.10.2020	335234	5 880	5 880
Total				139.647	148.268

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Identificarea fizică a imobilelor din Tabelul 1 este conform reglementărilor OCPI în Sistem de proiecție Standardizat, fiind evidențiată limita imobilului descris prin segmente formate din puncte consecutive în formă tabelară. Coordonatele punctelor, aferente imobilului identificat prin CF și nr. CAD, se găsesc pe planul de situație, prin grija Topografului Autorizat. Avizul OCPI are nr. 45594 din 10.02.2020, fiind însoțit de procesul verbal de recepție nr. 653/26.02.2020.

Proprietarii terenurilor sunt persoane fizice și persoane juridice. Conform CF din tabelul de mai sus, proprietarii tabulari sunt prezentați în tabelul 2, cu părți de proprietate și procente reale de participare, recalculate conform situației reale măsurate:

Tabelul 2		
Nume proprietar(i) Tabular(i)	Drept de proprietate	Procent de participare
Breaz Vadim Rareș	pe baza de CF 263358, pozitia B2 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 7141/1/1/2 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 935 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.5788% si pe baza de CF 256178, pozitia B9 cu parti de 98/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 98 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.0607%	0.696%
Burnar Consuela- Rodica	pe baza de CF 316690, pozitia B3 cu parti de 1/8 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 316690 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 4639 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 2.8715% si pe baza de CF 316690, pozitia B5 cu parti de 3/8 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 316690 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 13917 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 8.6145%	12.515%
Chiorean Călin	pe baza de CF 278749, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 278749 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 1550 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.104%	0.104%
Ciurchea Ioan, Colcer Floarea	pe baza de CF 262547, pozitia B1 cu parti de 1/2 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 262547 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 14.027 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 9,460%	9,460%

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com****Tabelul 2**

Nume proprietar(i) Tabular(i)	Drept de proprietate	Procent de participare
Ciurchea Ioan-Marius și Ciurchea Loredana Mihaela, bun comun	pe baza de CF 262557, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 262557 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 13642 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 8.4442% si pe baza de CF 281483, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 281483 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 3670 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 2.2717% si pe baza de CF 281478, pozitia B3 cu parti de 539/1350 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 11461/4 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 269.5 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.1668%	11.857%
Giurgiuman Gheorghe și Giurgiuman Monica Laura, bun comun	pe baza de CF 303598, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 11461/2 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 932 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.5769% si pe baza de CF 281478, pozitia B2 cu parti de 136/1350 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 11461/4 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 68 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.0421%	0.674%
Gorgan Vasile Dan si Gorgan Margareta Gina, bun comun	pe baza de CF 260394, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 260394 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 10800 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 7,284%	7.284%
Oprisan Nicoleta Ileana si Oprisan Gelu Bogdan, bun comun	pe baza de CF 256178, pozitia B2 cu parti de 95/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 95 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.064%	0.064%

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieşului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com****Tabelul 2**

Nume proprietar(i) Tabular(i)	Drept de proprietate	Procent de participare
Pop Adriana Dorina Paşca Elena Monica	pe baza de CF 335234 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor de 5.880 mp, ce corespunde unei cote participative de: 3,965%	3.965%
Reijers Walterus Johannes Marius si Tamas Corina Diana	pe baza de CF 256178, pozitia B11 cu parti de 50/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 50 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.0309% si pe baza de CF 256178, pozitia B6 cu parti de 93/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafataaferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 93 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.0576%	0.0961%
Sc "Nova Taxi Karite" srl cu sesiul in Bucuresti	pe baza de CF 260137, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 10224 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 7.808 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 5.266%	5.266%
sc Deltamed srl. CIF: 9434372	pe baza de CF 286399, pozitia B3 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 286399 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 10096 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 6.809%	6.809%
Schiopu Valeriu, Schiopu Andrei, Schiopu Victor Adrian, in parti egale	pe baza de CF 281478, pozitia B1 cu parti de 675/1350 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 11461/4 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 337.5 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.227%	0.227%
Schiopu Victor Adrian	pe baza de CF 278772, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 278772 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 3107 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 1.9232% si pe baza de CF 306453, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 306453 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 2520 mp ce corespunde unei cote participative din	27.456%

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com****Tabelul 2**

Nume proprietar(i) Tabular(i)	Drept de proprietate	Procent de participare
	suma ariei parcelelor de: 1.5598% si pe baza de CF 254108, pozitia B2 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 254108 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 27452 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 16.992% si pe baza de CF 278766, pozitia B1 cu parti de 1/1 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 278766 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 5062 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 3.1333% si pe baza de CF 256178, pozitia B1 cu parti de 2568/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 2568 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 1.5896%	
Uioreanu Rodica-Angela	pe baza de CF 316690, pozitia B2 cu parti de 4/8 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) 316690 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 18556 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 12.515%	12.515%
Ziman Iosif si Ziman Maria Mihaela, bun comun	pe baza de CF 256178, pozitia B3 cu parti de 96/3000 pe terenul cu nr. CAD (Cluj) CAD: 7141/1/5 avand suprafata aferenta calculata pe baza masuratorilor si din parti din CF 96 mp ce corespunde unei cote participative din suma ariei parcelelor de: 0.064%	0.064%
		100.0000%

Potrivit celor de mai sus, terenul rezervat acestui ansamblu este adiacent drumului DC 6638 care delimitează clar teritoriul studiat potrivit planul topografic – cadastral, împreună cu strada Borhanciului și strada Bicaz.

Întregul teren este înregistrat la OCPI, cuprinzând toate coordonatele topo, astfel că în planșele care însoțesc documentația, se prezintă limitele corespunzătoare evidențelor cadastrale. 99% din teren este în posesie privată. Actele de proprietate- nr. CF și nr. CAD sunt prezentate în tabelul nr. 3.

Lista proprietarilor sub formă sintetică este prezentată în tabelul 3:

Nr.	Nume proprietar	Pozitia in CF	nr. CF	nr. CAD
1	Breaz Vadim Rareș	B2	263358	7141/1/1/2
		B9	256178	CAD: 7141/1/5

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieşului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Nr.	Nume proprietar	Pozitia in CF	nr. CF	nr. CAD
2	Burnar Consuela-Rodica	B3	316690	316690
		B5	316690	316690
3	Chiorean Călin	B1	278749	278749
4	Ciurchea Ioan	B1	262547	262547
5	Ciurchea Ioan-Marius	B1	262557	262557
		B1	281483	281483
		B3	281478	11461/4
6	Ciurchea Loredana Mihaela	B1	262557	262557
		B1	281483	281483
		B3	281478	11461/4
7	Colcer Floarea	B1	262547	262547
		B2	262547	262547
8	Giurgiuman Gheorghe	B1	303598	11461/2
		B2	281478	11461/4
9	Giurgiuman Monica Laura	B1	303598	11461/2
		B2	281478	11461/4
10	Gorgan Margareta Gina	B1	260394	260394
11	Gorgan Vasile Dan	B1	260394	260394
12	Oprisan Gelu Bogdan	B2	256178	CAD: 7141/1/5
13	Oprisan Nicoleta Ileana	B2	256178	CAD: 7141/1/5
14	Pop Adriana-Dorina	B11	335234	335234
	Paşca Elena Monica	B12		
15	Reijers Walterus Johannes Marius	B11	256178	CAD: 7141/1/5
		B6	256178	CAD: 7141/1/5
16	SC "Nova Taxi Karite" SRL cu sediul in Bucuresti - Reprezentat prin administrator Oprean Ioan-Vasile	B1	260137	7.808
17	SC Deltamed SRL CIF: 9434372 - Reprezentat prin administrator Topârcean Răzvan	B3	286399	286399
20	Schiopu Andrei	B1	281478	11461/4
21	Schiopu Valeriu	B1	281478	11461/4
22	Schiopu Victor Adrian	B1	281478	11461/4
		B1	278772	278772
		B1	306453	306453
		B2	254108	254108
		B1	278766	278766

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

Nr.	Nume proprietar	Pozitia in CF	nr. CF	nr. CAD
		B1	256178	CAD: 7141/1/5
23	Tamas Corina Diana	B11	256178	CAD: 7141/1/5
		B6	256178	CAD: 7141/1/5
24	Uioreanu Rodica-Angela	B2	316690	316690
25	Ziman Iosif	B3	256178	CAD: 7141/1/5
26	Ziman Maria Mihaela	B3	256178	CAD: 7141/1/5

3.1.3. Regimul economic și tehnic

Folosința actuală a terenurilor care urmează să se urbanizeze este, conform **CU nr. 235/17.01.2020** de teren cu destinație agricolă: pășuni, fânețe, arabil sau libere, situate în intravilanul municipiului.

Destinația zonei este de **urbanizare** - cu **locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**, conform PUG Municipiul Cluj-Napoca 2014.

3.2. Elemente ale cadrului natural

Destinația actuală a terenului este agricolă- pășuni, fânețe, arabile sau libere de construcții și nu se află în patrimoniul de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice. De asemenea, zona studiată nu se găsește în arii naturale protejate.

Terenul studiat reprezintă o suprafață denivelată cu o energie de relief de 74.5 metri, pe o distanță de 570 m, sub formă procentuală 13%, care determină un anume concept de rețea de străzi și alei, potrivit propunerilor bazate pe studiile de fundamentare ce însoțesc documentația. Cota minimă este de 387 m, iar cota maximă este de 461.5 m.

Din studiile geotehnice, efectuate în zonă, se poate concluziona în general și datorită destinației originale agricole-pomicole, că între 0 și – 0,60 m adâncime este un sol vegetal, între 0,60 – 6,70 m adâncime argilă galben cafenie, plastic vârtoasă, contractilă. Adâncimea de fundare recomandată este 1,50 m, tasarea efectivă recomandată este 2,5 cm, iar în calcul se va adopta o presiune convențională de 300 kPa.

3.3. Circulația

Accesul principal care leagă amplasamentul de zona centrală a municipiului Cluj-Napoca este Str. Borhanciului, în prezent, cu o capacitate de circulație limitată, și care este propusă, prin PUG Municipiul Cluj-Napoca, pentru lărgire la un profil de tip III B -18 m. Accesibilitatea zonei este mult îmbunătățită de intrarea/ieșirea spre oraș din drumul de ocolire Vâlcele - Apahida, care poate fi accesat la o distanță de 1-2 km spre sud, de unde spre N-E, prin nodul Dezmir/aeroport se direcționează spre oraș sau Apahida. În același timp, de la

aceiași nod de circulație, spre vest, se poate ajunge la DN1- E60 Cluj-Napoca, spre Turda nod Vâlcele, de unde direcțiile Turda și A3 sau Gilău și bineînțeles Cluj-Napoca, pot asigura o mișcare de transport diversificat.

Se menționează că prin grija administrației județene și municipale se are în vedere realizarea unui masterplan de rețele de drumuri și străzi care pot asigura infrastructura necesară funcționării conceptului care a stat la baza propunerilor de extindere a intravilanului municipiului Cluj-Napoca.

3.4. Ocuparea terenului – situația existentă

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aflat în vigoare, terenul studiat, care urmează să fie ocupat de investițiile propuse, este situat în intravilan, liber de construcții și se încadrează în categoria de folosință actuală **arabil, livezi sau fâneață, conform cărților funciare**.

Suprafața studiată este de **148.268 mp**.

Suprafața construită existentă este de **0 mp**.

Fondul construit/ imobilul nu face parte din valorile de patrimoniu, din lista monumentelor istorice sau a obiectivelor protejate.

Având în vedere direcția de dezvoltare și opțiunile actuale ale beneficiarului, corelate cu prevederile urbanistice ale PUG Municipiul Cluj-Napoca, s-au identificat următoarele aspecte:

- Terenul studiat nu este afectat de zona de siguranță a magistralelor de gaz metan, a liniilor de înaltă tensiune sau a magistralelor de alimentare cu apă.
- Drumul 103G (Strada Borhanciului) va fi modernizat, conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, la un profil tip III B-18. Terenul studiat prin PUZ se învecinează cu drumul 103G la nivelul parcelei nr. 172 și ”strada G” stabilite prin PUZ.
- Teritoriul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară existente (stabilite prin PUG).

3.4.1. Bilanț teritorial – situația existentă

Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ, situat în intravilan, este de **148.268 mp**.

Folosința actuală a terenului studiat prin PUZ, conform cărților funciare este de teren agricol (arabil, livadă, fâneață, pășune), încadrat conform **CU nr. 235/17.01.2020**, în intravilanul localității, cu destinația:

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

La momentul recepționării lucrărilor cadastrale, suprafața de teren pentru care au existat acte cadastrale este de 148.268 mp, din care 117.139 mp arabil, 30.454 mp fâneață și 675 mp alte utilizări.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT			
Nr. Crt.	Denumire	Suprafață (mp)	%
1.	Arabil	117.139	79,00
	Fâneață	30.454	20,54
	Altele	675	0,46
2.	TOTAL	148.268	100,00

3.4.2. Riscuri naturale

Conform PUG Municipiul Cluj-Napoca întregul teritoriu studiat prin PUZ este încadrat în *zona cu risc mediu-mare de alunecări de teren*.

Din *Raportul de expertiză geotehnică- stabilitatea amplasamentului -zona Borhanci Centru- întocmit de prof. dr. ing. Augustin Popa* au rezultat următoarele concluzii (extras din studiu):

”Conform coeficientului mediu de hazard, la alunecare de teren, amplasamentul se încadrează în grupa amplasamentelor cu potențial de producere al alunecărilor de teren ”MEDIU” și o caracterizare a instabilității la alunecare a versantului ”MEDIE”. Pe baza verificării la stabilitate a versantului construit, se consideră versantul **STABIL**, cu condiția respectării recomandărilor proiectului geotehnic și a expertizei geotehnice”.

Apariția unor alunecări de teren poate fi declanșată prin modificări ale factorilor: climatici și antropici (săpătură mare la baza versantului, săpătură în versant, supraîncărcarea versantului, ridicarea nivelului apei subterane, etc.)

Pentru asigurarea stabilității de durată a versantului, se impune adoptarea următoarelor măsuri:

- Având în vedere natura terenului de fundare și amplasamentul, se impune ca după definitivarea amplasării clădirilor să se execute un Studiu Geo în detaliu (SG-D) (NP074) pe baza căruia să se precizeze stabilitatea generală a terenului și tehnologia de execuție pentru fiecare obiectiv. Studiul geotehnic detaliat va respecta strict recomandările normativului NP074 și a normativului SR EN 19997-2 pentru clasa de calitate a eșantioanelor de pământ, cerințe privind determinarea caracteristicilor fizice și a rezistenței pământului.

Se face precizarea că valorile parametrilor rezistenți la forfecare dați în SG sunt luați din

tabelele (NP122-2010), valori caracteristice admise numai pentru CG1. Se impun de asemenea încercări pe teren (SPT, STH, CTP(U)) pentru corelații cu unii parametrii geotehnici (forfecare, compresabilitate) (Valori credibile caracteristice).

- Se va executa o structură rigidizată (subsol din pereți din beton monolit);
- Asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor șanțuri de gardă de descărcare ale apei pluviale la sistemele de evacuare ale apei pluviale.

- Spațiile din jurul construcției se vor umple cu material argilos compact în strate de 20 cm;

- Se vor evita cu desăvârșire, excavațiile nesprijinite, menținute deschis mult timp, în special în perioadele ploioase. **Săpăturile se vor executa în taluz natural (1:2) sau cu sprijiniri calculate.** Executarea săpăturilor va respecta și recomandările normativului P 169/88.

- Nu se vor face depozitări de material săpat în amonte de amplasament.

- Ultimii 20 cm ai terenului de la talpa săpăturii se vor săpa numai imediat înainte de turnarea betonului în fundații.

- Executarea săpăturii se va face de jos în sus prin etapizarea ei, astfel încât să nu se producă o deranjare a taluzului; taluzele verticale, lăsate nesprijinite, conduc la prăbușiri de mal sau declașare de alunecări de versant.

- Săpătura pentru fundații se va face pe secțiuni, evitând descărcarea pe toată lungimea frontului clădirii, a versantului. Pe zonele nesăpate se va asigura stabilitatea versantului prin prevederea unei banchete de pământ.

- Se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite; șanțurile nu se pot descărca în văile naturale, ci în debușee sigure (rețea de canalizare pluvială).

- Dacă la executarea săpăturilor vor fi interceptate izvoare de coastă, ele vor fi captate și drenate.

- Pentru executarea săpăturilor și turnarea betonului în fundații, se va asigura epuizamentul apei subterane, conform normativului.

- Se vor prevedea hidroizolații orizontale și verticale, eficiente.

- Se va prevedea un dren perimetral în jurul pereților subsolului/demisolului.

- Executarea săpăturilor se va face numai pe baza unui PLAN SĂPĂTURĂ.”

În zona studiată nu există riscuri naturale de inundații.

Drumurile și aleile sunt afectate de șiroirea apelor pluviale, urmează să fie obiectul unor lucrări privind refacerea, montarea și întreținerea, de-a lungul drumurilor, a unor rigole pentru scurgerea apelor pluviale, conform studiilor de specialitate.

În zonă nu există valori peisagistice sau naturale și nici teritorii protejate.

3.4.3. Principalele disfuncționalități

Zona este neurbanizată, fiind organizată pentru exploatarea agricolă. Este printre puținele zone compacte în intravilanul conceput prin PUG 2014, pentru care s-a elaborat o lucrare complexă de sistematizare urbanistică a terenului, de aproape 15 hectare, urmărindu-se prevederile PUG Municipiul Cluj-Napoca și programul urbanistic impus prin avizul de inițiere, fiind în același timp și un examen de gestiune a localității pentru viitor, existând o serie de disfuncționalități constatate, cum ar fi:

- lipsa unui parcelar de tip urban, cu o structură coerentă
- lipsa tramei stradale coerente cu stabilirea conexiunilor cu drumurile existente
- lipsa infrastructurii edilitare, amenajărilor și dotărilor corespunzătoare conform funcțiunilor determinate;
- lipsa organizării spațial-funcționale, a zonelor și obiectivelor de utilitate publică.

3.5. Echiparea edilitară

În ceea ce privește stadiul actual al echipării edilitare, se constată că în zona limitrofă amplasamentului studiat se află infrastructura publică edilitară la care se vor realiza racorduri și bransamente subterane pentru deservirea imobilelor propuse.

3.5.1. Rețele de apă

În partea de sud-vest a amplasamentului pe strada Borhanci există în prezent o conductă publică de apă.

Pe amplasamentul studiat nu există în prezent conducte de apă.

3.5.2. Rețele de canalizare

În partea de sud-vest a amplasamentului pe strada Borhanci există în prezent rețea publică de canalizare care colectează apele menajere de la imobilele de pe strada Borhanci și toate străzile cu care se învecinează. Pe amplasamentul studiat nu există în prezent rețele de canalizare.

3.5.3. Rețele de gaze naturale

În partea de sud-sud-vest a amplasamentului pe strada Borhanci există în prezent o rețea publică de distribuție gaze naturale la presiune redusă. Pe amplasamentul studiat nu există în prezent rețele de gaze naturale.

3.5.4. Rețele exterioare de energie electrică

Pe strada Borhanci există în prezent un post de transformare de la care se va alimenta cu energie electrică noul amplasament prin extinderea rețelei publice.

• Disfuncționalități

Nu este cazul, deoarece în zona există rețele edilitare, fiind posibilă bransarea obiectivelor propuse, în imediata apropiere a amplasamentului.

• Priorități

Autorizarea executării construcțiilor propuse prin PUZ este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, care cuprinde conform PUG Municipul Cluj-Napoca, pentru asigurarea echipării edilitare complete, etapele de:

- elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului (care cuprind, după caz -

rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră);

- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

Toată echiparea edilitară se va supune normelor sanitare și de protecție a mediului specifice funcțiunii propuse.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Realizarea echipării edilitare se va putea face etapizat, conform etapelor de intervenție stabilite în vederea urbanizării, pentru întreaga zonă studiată.

3.6. Analiza geotehnică

Concluzii și recomandări (extras din Studiul geotehnic pentru proiectul elaborare P.U.Z.- Zona Borhanci pentru municipiul Cluj-Napoca- dipl. geolog Pompei Nistor)

Concluzii:

Stratificația terenului a fost cercetată printr-un număr de 17 foraje geotehnice, care au evidențiat următoarea succesiune verticală a straturilor:

- sol vegetal argilos, de culoare cafenie și neagră și local, umpluturi recente;
- un complex argilos, alcătuit din strate de argilă, argilă prăfoasă, argilă nisipoasă de culoare neagră, cafenie, galbenă și cenușie, plastic vârtoasă. În cuprinsul acestui complex argilos apar pe alocuri strate lenticulare de nisipuri argiloase și nisipuri prăfoase în care se găsesc concrețiunile și plăcile de gresie de diferite forme și dimensiuni.
- morfologia și alcătuirea geologică a terenului permit circulația apelor subterane la adâncimi foarte diferite în teren sub formă de infiltrații de apă, izvoare.

Recomandări:

Pe amplasamentul cercetat, urmează să se construiască locuințe cu un regim de înălțime diferit. Având în vedere morfologia și alcătuirea geologică a terenului, pe întreaga suprafață a amplasamentului cercetat se pot amplasa construcții cu mai multe nivele, conform proiectului, în următoarele condiții:

- adâncimea de fundare $D_f = 1,50 \text{ m} - 2,00 \text{ m}$ de lanivelul terenului natural sau decapat, iar presiunile pe teren cuprinse între $p_{conv} = 270 - 350 \text{ KPa}$;
- se vor prevedea centuri din beton armat la partea inferioară și superioară a tuturor fundațiilor continue;
- se interzice orice săpătură în versant, cu excepția celor pentru fundații;
- se interzice depozitarea de pământ, materiale de construcții, etc. în amonte de viitoarele construcții;

- se vor prevedea ziduri de sprijin pentru decapări mai înalte de 1,00 m (acolo unde este cazul);
- se vor prevedea șanțuri de gardă în amonte de construcțiile proiectate, acolo unde este cazul;
- sistematizarea verticală a terenului va trebui să asigure îndepărtarea apelor superficiale în afara zonei construite;
- la fazele următoare de proiectare se vor executa foraje pe fiecare amplasament de construcție, pentru completarea studiului geotehnic cu alte date necesare definitivării condițiilor geotehnice de fundare pentru fiecare construcție.

Concluziile art. 3.4.2. **riscurile naturale** completează prezentul articol și fac parte integrantă din el.

3.7. Probleme de mediu

Atât pe teritoriul analizat, cât și în zona adiacentă nu există probleme majore de modificare a echilibrului ecologic. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de mediu.

Proiectul propus nu presupune necesitatea defrișării pădurii și nu afectează arii naturale protejate.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ nu impun stabilirea unei limite de protecție sanitară față de teritoriile vecine. Viteza de circulație pe teritoriul studiat se va limita la max.30 km/h, fiind reduse emisiile de gaze de eșapament și disconfortul fonic.

3.8. Opțiuni ale administrației publice locale și ale populației

Conform strategiei de dezvoltare urbană a Municipiului Cluj-Napoca, transpusă în prevederile PUG-ului aflat în vigoare, zona studiată prin PUZ este destinată urbanizării, fiind urmărită dezvoltarea și construirea unei imagini urbane în concordanță cu caracterul zonei.

În vederea creșterii atractivității și a perspectivelor de dezvoltare în zonă, proiectul propus imprimă o diversificare a funcțiilor urbanistice, care să sprijine dezvoltarea, atât a zonelor rezidențiale, cât și a sectorului economic terțiar. De asemenea, s-au stabilit locații concrete pentru instituții și servicii publice și de interes public care să deservească atât zona studiată cât și cea adiacentă acesteia. S-au asigurat spații generoase destinate zonelor verzi cu acces public nelimitat, de tipul parc, scuar, grădină publică, care beneficiază de un amplasament ce asigură o priveliște asupra orașului și posibilitatea amenajărilor cu o valoare estetică ridicată a spațiilor destinate pentru odihnă, loisir, plimbare, joacă pentru copii, etc. Locuințele beneficiază de parcele generoase, care asigură o zonă verde cu rol de grădină.

Implementarea proiectelor de investiție în domeniul rezidențial, susține direcția de dezvoltare a teritoriului urban, prin valorificarea judicioasă a potențialului reprezentat de zonele neurbanizate, rezervate acestui scop și contribuie la ridicarea calității vieții și dezvoltarea unui mediu construit rezidențial valoros în cadrul orașului, alături de crearea unor noi oportunități de dezvoltare economică și socială a zonei.

Procedura de consultare a populației s-a făcut conform reglementărilor legale în vigoare și nu au fost aduse, obiecții sau propuneri proiectului. Populația direct interesată de realizarea

proiectului, cât și cei din zonele adiacente, așteaptă din partea administrației de specialitate o gestiune corectă, sprijinind planificarea execuției la eliberarea autorizațiilor, corespunzător desfășurării fazelor tehnice proiectate.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Proiectul propus nu afectează principiile de dezvoltare și organizare urbanistică a zonei, fiind compatibil cu funcțiunile existente în zonele adiacente. Se încadrează, atât în direcțiile de dezvoltare, stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca pentru zonele urbane reprezentate de cartierele rezidențiale ale orașului, cât și în tendința socio-economică de interes actual, existând un potențial mare de evoluție pozitivă în viitor.

Proiectul propus implică dezvoltarea unei zone rezidențiale și a funcțiunilor complementare specifice, prin care se intenționează rentabilizarea terenului deținut de beneficiari, în concordanță directă cu situația dezvoltării urbanistice actuale, direcțiile de dezvoltare teritoriale și urbanistice ale orașului și cu interrelațiile de funcționalitate ce se vor stabili odată cu implementarea proiectului propus, pe amplasamentul ales, având în vedere posibilitățile de realizare într-un viitor apropiat.

Prin PUZ s-a propus o sistematizare urbanistică coerentă, care elimină soluțiile urbanistice pe parcele agricole, fiind realizată o zonă de cartier rezidențial care beneficiază de toate funcțiunile și dotările publice și private necesare.

Prin PUZ se propune:

- reparcelarea terenului într-o structură urbană și mobilarea pentru amplasarea de locuințe unifamiliale, locuințe semicolective (cu maxim două unități locative), instituții și servicii publice și de interes public, activități economice cu caracter terțiar, stabilirea unei zone verzi coagulate, cu rol de parc, grădină, cu acces public nelimitat;
- stabilirea tramei stradale cu profile conforme cu cele stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca și normele tehnice specifice;
- stabilirea sistemului de rețele tehnico-edilitare.

Prin realizarea propunerilor din PUZ se obține o unitate teritorială cu un anume nivel de calitate a locuirii, care poate servi mai departe la determinarea necesităților minime acceptabile pentru municipiul Cluj-Napoca.

4.1. Elemente caracteristice proiectului propus

Suprafața totală a terenului analizat și reglementat în prezentul PUZ este de 148.268 mp.

Întregul teren a fost organizat în zone funcționale, după ce s-au rezervat suprafețele necesare drumurilor publice. Acestea sunt organizate în zona de circulație rutieră și amenajări aferente și cuprinde străzi cu profile de 12 m și 9 m cu raze de viraj de 9 m, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și străzi semicarosabile care facilitează legătura auto ocazională (restricționată), pietonală și velo între străzi și diferite zone funcționale, mai ales pe tronsoane cu o declivitate mare. Razele de viraj vor putea fi limitate, funcție de limita de viteză propusă și gabaritul vehiculelor (acceptate de locuitorii zonei).

Pot fi asigurate cca. 160-170 locuri de parcare dispuse de-a lungul drumurilor, cu respectarea acceselor libere pe parcele.

Prin PUZ au rezultat 165 parcele destinate locuințelor individuale, cu suprafețe cuprinse între 360 mp și 2.000 mp. De asemenea, pe aceste parcele se permite:

- realizarea locuințelor semicolective cu maxim două unități locative curpinse în aceeași construcție, având acces comun sau separat, cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 500 mp.

- realizarea a două locuințe familiale izolate, în limita edificabilului permis, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp și organizarea ocupării acesteia să se facă printr-o documentație PUD.

Conform opțiunilor beneficiarilor, pe parcelele P 165 (suprafață de 2.000 mp) și P 164 (suprafață de 1.973,74 mp), dată fiind conformația terenului, se vor edifica locuințe semicolective în cascadă, cu patru niveluri și o unitate locativă pe fiecare nivel.

Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice și de interes public ocupă o suprafață de 2.553,47 mp. Conform opțiunilor beneficiarilor, pe parcela P 166 (suprafață de 1.712,04 mp) este destinată edificării unui centru rezidențial pentru vârstnici, iar parcela P167 (suprafață de 841,43 mp) este destinată unor funcțiuni de sănătate de tipul cabinetelor medicale de specialitate, farmacie.

Zona de activități economice cu caracter terțiar, în suprafață de 6.395,59 mp este destinată clădirilor/ansamblurilor dedicate exclusiv funcțiunilor economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal, care pot cuprinde activități administrative – birouri, sedii de companii etc., financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale și sănătate.

Zona verde, destinată scuarurilor, grădinilor și parcurilor cu acces public nelimitat are o suprafață de 12.279,44 mp. Zona va fi amenajată pe baza unui proiect tehnic de specialitate, care va cuprinde și studii dendrologice și peisagere și va urmări organizarea plantațiilor de vegetație înaltă, medie și joasă cu caracteristici estetice ridicate, sistemul de alei și platforme pietonale și velo, puncte de parcare a bicicletelor, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule - componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, puncte de alimentare cu apă, cu utilizare publică. S-au prevăzut un număr de 6 alei pietonale cu vegetație, care facilitează legătura între străzi și diferite zone funcționale, dimensionate generos pentru încurajarea traficului pietonal și velo.

Sistemul de iluminat public va fi organizat pe baza unui studiu de specialitate.

4.2. Prevederi ale PUG Cluj-Napoca

Conform P.U.G. municipiul Cluj-Napoca în vigoare, confirmat prin certificatul de urbanism nr. **235/17.01.2020** amplasamentul necesar investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în **ULiu- Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

4.3. Valorificarea cadrului natural

La stabilirea amplasamentului s-au luat în considerare următoarele aspecte:

- zona rezidențială este propusă pe teritoriu destinat prin PUG pentru urbanizare și asigurarea unui cadru construit valoros, într-un cartier al orașului aflat în plină expansiune
- terenul aparține beneficiarilor, care investesc în obiectivul propus, aducând un plus calitativ economic și social orașului;
- zona rezidențială nou propusă este amplasată în apropierea rețelelor de utilități;
- amplasamentul să permită asigurarea accesului facil din drumurile publice existente, pentru execuție și funcționare;
- zona de amplasare beneficiază de o poziție deosebită, cu o expoziție însoțită și privește asupra orașului;
- terenul în pantă a fost valorificat și prin stabilirea unor zone destinate locuințelor semicolective în cascadă și a zonelor verzi publice, care vor putea beneficia de o sistematizare pe verticală cu o valoare estetică ridicată;
- trama stradală a fost concepută să se așeze pe terenul dat, creând „ilouri” numite **cvartale** astfel ca energia de relief a fiecăruia să se încadreze în limite edificabile. De asemenea, dimensiunile acestora permit o parcelare comodă funcție de categoriile funcționale principale admise.

4.4. Modernizarea circulației

Racordurile carosabile se vor realiza conform legislației rutiere în vigoare în baza avizului poliției rutiere și al administratorilor drumului, cu respectarea principiilor urbanistice date.

Accesele de intrare/ ieșire în zona studiată se vor realiza printr-un acces direct de pe Str. Borhanciului, 3 accese din partea de nord, nord-vest care continuă aleile ce se desprind dinspre Str. Bicăz și 4 accese de pe strada fără nume (drum de pășune DC6638, situat în est) propus spre lărgire și modernizare prin proiectele de urbanizare din zonă.

Se impune stabilirea unei viteze de deplasare a autovehiculelor de maxim 30 km/h pentru străzile de interes local, ceea ce imprimă și elementele geometrice adecvate.

Alegerea amprizei stradale de 12 ml oferă pentru întregul ansamblu o lejeritate spațială pentru întreaga circulație, iar cele două benzi de circulație și una de staționare pot oferi, în funcție de stradă, diverse organizări și reglementări de utilizare a benzilor. În foarte puține locuri, la unele legături sau impasuri s-a folosit ampriza de 9 ml. Străzile înconjoară cvartalele care au fost dimensionate pentru a fi parcelate, în corelare cu tipul de locuire adecvat, fiind asigurate accese directe din drumurile publice pentru toate parcelele edificabile, în mod direct. Unele parcelele edificabile sunt accesibile din mai multe sensuri. La planificarea unor intervenții, întreruperea circulației este practic eliminată.

În funcție de configurația existentă, a terenului și de amplasamentul locuințelor propuse a se realiza s-a sistematizat traseul străzilor proiectate în lungime de 2.605,00 m, fiind alcătuit din aliniamente racordate cu curbe arc de cerc. Razele de racordare relativ reduse au fost

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

impuse de configurația terenului existent și de amplasarea clădirilor proiectate. Proiectarea s-a făcut cu respectarea prevederilor STAS 10144. (sursa: *Studiu de sistematizare a terenului la PUZ* – proiectant de specialitate ing. Dan Lazan)

Lungimea străzilor este detaliată în tabelul de mai jos:

Denumire strada	Lungime strada [m]
STRADA "A"	381,00
STRADA "B"	352,00
STRADA "C"	164,00
STRADA "D"	377,00
STRADA "E"	240,00
STRADA "F"	78,00
STRADA "G"	341,00
STRADA "H"	334,00
STRADA "I"	145,00
STRADA "J"	193,00
TOTAL	2605,00

(sursa: *Studiu de sistematizare a terenului la PUZ* – proiectant de specialitate ing. Dan Lazan)

Conform studiului de sistematizare a terenului la PUZ (proiectant de specialitate ing. Dan Lazan), acordarea străzilor la bordură s-a făcut cu raze de viraj de 9 m. De asemenea, pe Str. Soporului s-a avut în vedere, conform condițiilor impuse pentru avizarea studiului de trafic întocmit, amplasarea, în afara profilului stradal, unei alveole pentru transportul în comun cu o lungime de 30 m (din care 25 m lungimea utilă) și o lățime de 3 m. Poziționarea alveolei respectă distanța de 50 m față de intersecție. De asemenea, pe strada nou propusă "G" cu lățimea de 12 m, s-au asigurat, pe ultimii 30 m înainte de str. Borhanci, 3 benzi (două de ieșire și una de intrare) și două trotuare cu lățimea de 1,5 m, în vederea fluidizării traficului în intersecție. Pe str. Borhanci s-a realizat o bandă carosabilă suplimentară cu o lungime de 25 m care să asigure intrarea pe strada "G" prin viraj la stânga.

La proiectarea în profil longitudinal s-a urmărit, în general, compensarea terasamentelor, realizarea unui volum cât mai mic de lucrări și asigurarea unor declivități practicabile. Totodată s-a avut în vedere corelarea declivităților între străzile care fac obiectul prezentei documentații.

Astfel a rezultat declivități ale străzilor cuprinse în următoarele limite:

Denumire stradă	Interval declivități [%]
STRADA "A"	0.59 -11,52
STRADA "B"	0.39-7.80
STRADA "C"	1.61 -3.8
STRADA "D"	4.13-13.55

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

STRADA "E"	0.42-6.28
STRADA "F"	1.8-2.36
STRADA "G"	8.10-13.96
STRADA "H"	0.68-10.97
STRADA "I"	0.12-6.22
STRADA "J"	8,74-14,42

(sursa: *Studiu de sistematizare a terenului la PUZ* – proiectant de specialitate ing. Dan Lazan)

Pantele profilului transversal (extras din *Studiu de sistematizare a terenului la PUZ* – proiectant de specialitate ing. Dan Lazan) s-au proiectat în conformitate cu STAS 10144, pantele pentru partea carosabilă de 2.5 %, pantele transversale la trotuare să fie de 2,0%. Străzile propuse vor avea un profil de 12 m (6 m parte carosabilă, 2.3 m parcări, 2x1.5 m trotuare și spațiu verde cu lățime variabilă).

Sistemul rutier pentru partea carosabilă va avea următoarele caracteristici:

- 4 cm strat de uzura din beton asfaltic BA16 rul 50/70 conform 13108;
- 5 cm strat de legatura din beton asfaltic BAD22.4 rul 50/70 conform 13108;
- 15 cm strat de baza din piatra sparta SR EN 13242:2013 clasa 4
- 35 cm strat de fundatie din balast executat conform SR EN 13242:2013 clasa 4 si STAS 6400;

Sistemul rutier pentru trotuare va avea următoarele caracteristici:

- 6 cm pavele autoblocante
- 3 cm nisip
- 12 cm piatra sparta
- 15 cm strat de fundatie balast

Scurgerea apelor se va realiza pe lângă bordură, apa fiind colectată prin guri de scurgere și condusă în canalizarea pluvială proiectată.

Gurile de scurgere se vor deversa în cămine de vizitare prin intermediul unor conducte PVC $\Phi 200$, care la rândul lor vor fi legate între ele printr-o conductă cu diametrul de $\Phi 400$ care se va deversa în conducta de preluare a apelor pluviale din zonă.

Pentru evacuarea apelor pluviale de pe platforma drumului se va realiza o rețea de canalizare formată din tuburi PVC-KG și camine de vizitare din beton prefabricate cu capace din fontă și guri de scurgere.

Amplasarea rețelei de canalizare, în plan și pe verticală, se face conform SR 8591 și SR4163/1, al caietului de sarcini al furnizorului de conducte și a Normativului I 22.

Toate materiale utilizate în lucrările prezentului proiect trebuie să fie noi având caracteristicile tehnice și performanțele ce pot asigura indicatorii solicitați prin prezentul proiect.

• *Platforme, parcări*

Parcările se vor realiza adiacent părții carosabile din același sistem rutier și vor fi poziționate conform planșei de reglementări de urbanizare și mobilare urbană. Parcările vor avea lățimea de 2,3 m și lungimea de 6 m și vor fi marcate corespunzător, conform *studiului de sistematizare a terenului*.

• **Circulația pietonală**

Străzile propuse cu profilul de 12 m vor avea două trotuare de-o parte și de alta a străzii, cu lățimea de minim 1,5 m și spațiu verde cu lățime variabilă.

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nici o modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Pentru toate obiectivele cu acces public, se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

Aleile pietonale din zonele verzi vor asigura traficul pietonal și velo, realizând legătura între străzi și diferite zone funcționale.

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Infrastructura se corelează cu rețeaua stradală prin modul de amplasare a acestora și prin modul de realizare al profilului stradal. Astfel rețelele de canalizare se vor amplasa sub partea carosabilă, pentru a permite preluarea apelor pluviale într-un mod mai eficient. Rețelele de apă, cele de gaze naturale și rețelele electrice se vor amplasa sub spațiul verde și sub partea pietonală, pentru a se putea realiza un acces mai facil în cazul intervențiilor. Branșamentele și racordurile vor fi amplasate la limita de proprietate.

• **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a noilor consumatori se va realiza prin extinderea rețelei publice existente pe strada Borhanci. Ansamblul rezidențial va avea un număr estimat de 1150 locuitori.

Cerința de apă s-a determinat conform SR 1343/1-06 și STAS 1478-90. Debitul specific pentru nevoi gospodărești s-a adoptat din tabelul 1 din SR 1343/1-06, pentru gospodării având instalație interioară de alimentare cu apă și canalizare, iar prepararea apei calde de consum menajer se face local și este $q_{sp}=210$ l/om zi.

Pentru nevoi publice (unități de învățământ, spitale, clinici, hoteluri, magazine, restaurante, etc.) conform aceluiași tabel 1 din SR 1342/1-06, debitul caracteristic pentru un utilizator este $q_{sp}=85$ l/om.

Pentru stropitul spațiilor verzi, conform paragrafului 2.3.2 SR din 1343/1-06, necesarul de apă se va aprecia ca o ploaie efectivă de 25 l/mp, la două săptămâni.

Consumul de apă pentru fiecare tip de imobil se va contoriza cu un contor agreat de Compania de Apă Someș SA Cluj, montat în căminul de apometru amplasat la limita de proprietate, în vederea asigurării accesului personalului autorizat.

Rețelele de apă se amplasează cu precădere sub trotuare.

Rețeaua proiectată s-a prevăzut cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80. Hidranții se vor amplasa în intersecțiile de străzi, precum și în lungul acestora. Hidranții se pot folosi și pentru igienizarea rețelei, aerisire, etc. Racordarea la conducta principală se va face cu ajutorul unui colier – priza de prindere. Hidranții vor fi marcați și semnalizați conform reglementărilor tehnice în vigoare. De asemenea, s-au prevăzut masive de ancoraj, în secțiunile în care sistemele de îmbinare nu permit preluarea eforturilor longitudinale.

• *Canalizare*

Rețeaua de canalizare s-a proiectat în sistem divizor. Canalizarea menajera va colecta apele uzate menajere și le va deversa în canalizarea menajeră existentă pe strada Borhanci.

Debitul de apă menajeră evacuat la canalizare este calculat conform SR 1846-1:2006 cu relația:

$$Q_u = Q_s$$

unde: Q_s – debitele caracteristice de apa de alimentare (zilnic mediu, zilnic maxim, si orar maxim) ale cerinței de apă.

$$Q_{zi\ max} = 407,15\ mc/zi$$

Rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere se va amplasa sub carosabil, la distanța de 3.0 m față de rețeaua de alimentare cu apă și la distanța de 4.0 m față de rețeaua de redusă presiune – gaze naturale.

Sistemul de canalizare al apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu configurația terenului, gravitațional.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale se vor utiliza guri de scurgere stradale cu depozit care vor fi conduse la rigola stradală existentă pe strada Borhanci și în canalizarea unitară existentă pe aceeași stradă. Apele pluviale provenite de pe parcele se vor infiltra în sol prin soluții locale. Pentru apele pluviale provenite de pe străzile din partea superioară se va prevedea un bazin de retenție și infiltrare compus din elemente modulare din material plastic. Rețeaua de colectare a apelor pluviale se va amplasa sub carosabil pentru a facilita racordarea gurilor de scurgere de pe ambele părți ale drumurilor.

• *Alimentare cu energie electrică*

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori instalați pe amplasament se va extinde rețeaua publică de energie electrică existentă pe strada Borhanci, prin racordarea la postul de transformare existent. Alimentarea cu energie electrică a noului amplasament se face prin intermediul unei linii electrice subterane de joasă tensiune.

Fiecare imobil va fi alimentat prin intermediul unui brașament subteran distinct, care va face legătura între firida de distribuție stradală și firida de brașament a fiecărui imobil. Firida de brașament se va monta în exterior și va fi prevăzută cu bloc de măsură și protecție propriu.

Stâlpii de iluminat stradali vor fi alimentați printr-o rețea electrică subterană tip LES. Fiecare stâlp de iluminat va fi prevăzut cu priza de pământ separată. Contorizarea iluminatului public se face separat față de imobile.

• *Alimentare cu gaz metan*

În zonă, pe strada Borhanci, există rețea publică de gaze naturale care se va prelungi pentru a alimenta noii consumatori. Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar, se propune realizarea unei rețele ramificate de redusă presiune, din conducte, Dn 110 mm montate îngropat.

Fiecare parcelă se va racorda la rețeaua proiectată prin intermediul unui brașament și a unui post de reglare proiectat. Conductele, fittingurile și armăturile din Pe se montează îngropat direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0.9 m de la generatoarea superioară.

• *Telefonie*

Lucrările de proiectare vor îndeplini măsurile de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene, conform avizului de specialitate.

Există semnal GSM de la principalii furnizori prezenți pe piața din România.

• *Gestiunea deșeurilor*

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.

4.6. Obiective de utilitate publică

Întreaga zonă destinată circulației (rutiere și pietonale) se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

Întreaga zonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

Lucrările necesare pentru realizarea infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public sunt obiective de utilitate publică. Infrastructura de alimentare cu apă și de apă uzată, cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Realizarea acestora va fi asigurată prin grija beneficiarului, conform prevederilor PUG și a prezentului PUZ.

Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de funcțiuni.

4.7. Protecția mediului

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei și contribuie la creșterea valorii acesteia prin investiții urbane moderne, respectând principiile dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu. Lucrările preconizate nu conduc la probleme relevante de mediu și se are în vedere asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit. Atât pe teritoriul analizat, cât și în zona adiacentă nu există probleme majore de modificare a echilibrului ecologic. Planul respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare.

Proiectul propus este de amploare redusă și nu se cumulează cu alte proiecte.

Proiectul nu implică utilizarea resurselor naturale.

Proiectul presupune emisia redusă de poluanți, cu impact local, pentru care sunt prevăzute măsuri de minimizare.

Lucrările prevăzute nu provoacă efecte negative asupra stării de sănătate a populației.

Amplasamentul nu este inclus în fondul forestier național și nu face obiectul Legii 46/2008- Codului Silvic și a Ordinului M.M.P. 924/2011 privind scoaterea terenurilor din fondul forestier național.

Amplasamentul nu este situat în interiorul sau vecinătatea nici unei arii naturale protejate.

Prin prezentul PUZ, se propune realizarea unui subzone verzi, cu rol de spațiu public cu acces nelimitat de tipul parc sau grădină publică, coagulat pe o suprafață **de 12.279,44 mp**. Se vor amenaja alei de promenadă, locuri de odihnă și recreere, locuri de joacă pentru copii, terenuri de mici dimensiuni destinate activităților sportive, edicule și alte tipuri de amenajări specifice. Zona verde va asigura un echilibru între funcțiunea rezidențială și funcțiunile și amenajările spațiului public.

Autorizarea construcțiilor cu orice destinație se va face doar cu condiția racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Atât pe parcursul implementării proiectului, cât și după terminarea acestuia, prin respectarea prevederilor legale, impactul asupra factorilor de mediu va fi redus.

- **Poluarea apelor**

Nu există surse de poluarea apelor.

- **Protecția calității aerului**

Nu există surse de poluarea aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Nu este cazul.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu există surse de radiații.

• **Protecția solului și subsolului**

Nu există poluanți care să afecteze solul și subsolul.

• **Protecția ecosistemelor acvatice și terestre**

Nu sunt periclitate ecosistemele terestre și acvatice.

• **Măsurile de protecție a așezărilor umane și sănătății populației**

Proiectul propus nu periclitează așezările umane și/sau sănătatea populației.

4.8. Zonificarea funcțională, reglementări bilanț teritorial, indici urbanistici - propuși

4.8.1. Structura terenului cuprins în PUZ

Prin prezentul PUZ se studiază o suprafață de teren **148.268 mp**, unde, corespunzător obiectivului de investiție propus, se identifică:

1. **Zonă Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**

Suprafață = **95.615,72 mp**

din care

- - S-Liu_c – Zonă locuințe semicolective în cascadă (Suprafață = 3.973,74 mp)

2. **S Is - Instituții și servicii publice și de interes public**

Suprafață = **2.553,47 mp**

3. **S Et – Activități economice cu caracter terțiar**

Suprafață = **6.395, 59 mp**

4. **S Va – Zonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

Suprafață = **12.279,44 mp**

5. **Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

Suprafață = **31.423,78 mp**, din care:

- Străzi = 30.247,14 mp
- Alei semicarosabile = 1.176,64 mp

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

4.8.2. Bilanț teritorial propus

Nr. Cr.	Denumire	Suprafete				POT max	CUT max
		mp	%				
1.	Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, din care:	95.615,72	104.564,78	64,50	70,53	35%	0,9
	- S-Liu_c – Zonă locuințe semicolective în cascadă	3.973,74		2,68		60%	0,9
2.	S_Is - Instituții și servicii publice și de interes public, din care:	2.553,47	12.279,44	1,72	8,28		
	P 166 – centru rezidențial vârstnici	1.712,04				30%	0,8
	P 167 – cabinete medicale, farmacie	841,43				35%	0,9
3.	S_Et – Activități economice cu caracter terțiar	6.395,59		4,31		50%	1,2
4.	S_Va – Zonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat	12.279,44	12.279,44	8,28	8,28	5%	0,1
5.	Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente, din care:	31.423,78	31.423,78	21,19	21,19	-	-
	- Străzi	30.247,14		20,40			
	- Străzi semicarosabile	1.176,64		0,79			
6.	TOTAL	148.268	148.268	100,00	100,00		

Întocmit,

arh. Gheorghe ELKAN

dr. geograf Diana RETEȘAN-FLOCA
arh. Camil VINAȘI

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este un set unitar de norme tehnice și juridice, care explică și detaliază prescripții și recomandări ale Planului Urbanistic Zonal. Regulamentul local de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite pe teritoriul studiat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu toate completările și actualizările ei. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. completează reglementările P.U.G aflat în vigoare. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul, studiat în PUZ

PUZ împreună cu RLU, odată aprobat reprezintă act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Domeniul de aplicare.

Regulamentul de urbanism, aferent PUZ – Borhanci”Dealul Popii”, se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, din intravilan, cuprinse în aria studiată în PUZ.

1. Baza legală a elaborării:

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau printre altele:

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000"
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicat 2003
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 176/N/16 privind “*Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*” Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare

2. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza conform prevederilor din regulament. În cazul în care la fazele următoare de detalieri ale obiectivelor de investiție se constată necesitatea adoptării unor condiții de constructibilitate cu caracter derogatoriu, față de prevederile prezentului regulament, datorate naturii terenului de fundare, descoperirii în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice, care impun salvarea și protejarea lor sau impuneri cu caracter tehnologic, se admite aplicarea acestora, cu avizul favorabil al Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și a Arhitectului Șef, bazate pe referate și/sau memorii justificative, cu avizul proiectantului.

Prin caracter derogatoriu se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, schimbare volum retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, în condițiile prezentului regulament.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai în baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole în intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în prezenta documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Conform Raportului de expertiză geotehnică-stabilitatea amplasamentului zona Borhanci Centru, aprecierea potențialului de producere al instabilității imobilului (teren+construcții) s-a făcut în conformitate cu principiul din Ghidul GT 00-97 și Ghidul GT 019-98 (Criterii pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren). Conform coeficientului mediu de hazard, la alunecare de teren, amplasamentul se încadrează în grupa amplasamentelor cu potențial de producere al alunecărilor de teren "MEDIU" și o caracterizare a instabilității la alunecare a versantului "MEDIE". Pe baza verificării la stabilitate a versantului construit, se consideră versantul **STABIL**, cu condiția respectării recomandărilor proiectului geotehnic și a expertizei geotehnice.

Autorizarea construcțiilor aflate în zona studiată, se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii precum și a reglementărilor prezentului regulament și a studiului de stabilitate realizat.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea de către proprietari/ investitori a proiectelor tehnice necesare și de autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile zonei, stabilite în prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Lucrări de utilitate publică

Înființarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că, atât spațiile verzi, cât și trama stradală stabilită, sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Se declară de utilitate publică:

- Întreaga zonă verde – de tip scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

- Întreaga zonă destinată circulației (rutiere, semicarosabile și pietonale) se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

- Lucrările necesare pentru realizarea infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Infrastructura de alimentare cu apă și cea de canalizare, cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Reglementările pentru amenajarea și utilizarea spațiului public vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 4 la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă și reglementările prezentului Regulament.

2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin PUZ este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor construcții la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică și respectă prevederile prezentului RLU.

Realizarea de rețele edilitare

Infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură, etc.). Elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare, etc.) vor fi introduse subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

Stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial, etc.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.4. Reguli cu privire la amplasarea pe teren a construcțiilor

Pe ilourile stabilite prin PUZ, amplasarea de construcții, de tipul celor permise, vor fi obiectul unor analize, în cadrul departamentului de specialitate al Primăriei, cu privire la propunerile de continuitate a construcțiilor în funcție de gradul de mărire a energiei de relief (cota 0). În mod practic, acest lucru se poate urmări, analizând cel puțin 50% din proiectele propuse.

2.5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă sunt respectate retragerile stabilite prin prezentul PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, normelor conform Codului civil și a celor necesare intervențiilor în caz de incendiu.

2.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale conform destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.7. Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în PUG și RLU Municipiul Cluj-Napoca.

Utilizarea funcțională este conformă cu caracterul zonei și direcțiile de dezvoltare urbană stabilite prin PUG și RLU Municipiul Cluj-Napoca.

3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Prezentul RLU se bazează pe fundamentările prezentate în memoriul privind situația existentă precum și pe propunerile de dezvoltare urbanistică legate de obiectivul **PUZ**, specificat în Certificatul de Urbanism emis pentru realizarea procedurii de urbanizare și schimbarea destinației terenurilor agricole, aflate în intravilan, precum și pentru stabilirea zonelor/ subzonelor funcționale și a funcțiunilor permise prin PUG și RLU Municipiul Cluj-Napoca în vigoare, pentru **ULiu- Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.**

Prin prezentul PUZ s-au stabilit următoarele zone funcționale :

1. Zonă Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Suprafață = 95.615,72 mp

din care

- - S-Liu_c – Zonă locuințe semicolective în cascadă (Suprafață = 3.973,74 mp)

2. S Is - Instituții și servicii publice și de interes public

Suprafață = 2.553,47 mp

3. S Et – Activități economice cu caracter terțiar

Suprafață = 6.395,59 mp

4. S Va – Zonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

Suprafață = 12.279,44 mp

5. Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Suprafață = 31.423,78 mp, din care:

- Străzi = 30.247,14 mp
- Alei semicarosabile = 1.176,64 mp

1. Zonă Liu - Zonă de locuințe individuale pe parcelar de tip urban

Suprafață = 95.615,72 mp

Prin PUZ au rezultat 165 parcele destinate locuințelor individuale, cu suprafețe cuprinse între 360 mp și 2.000 mp. De asemenea, pe aceste parcele se permite:

- realizarea a două locuințe familiale izolate, în limita edificabilului permis, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp și organizarea ocupării acestora să se facă printr-o documentație PUD.
- locuințelor semicolective cu maxim două unități locative cuprinse în aceeași construcție, având acces comun sau separat, cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 500 mp.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Conform opțiunilor beneficiarilor, pe parcelele P 164 (suprafață de 1.973,74 mp) și P 165 (suprafață de 2.000,00 mp), dată fiind conformația terenului, se vor edifica locuințe semicolective în cascadă, cu patru niveluri și o unitate locativă pe fiecare nivel.

Utilizare funcțională**Utilizări admise:**

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.
- Anexe ale locuințelor: garaje, parcaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, racorduri la utilități.

Utilizări admise cu condiționări:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative curpinse în aceeași construcție, având acces comun sau separat, cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 500 mp.
- Pentru parcelele P141, P142, P143, se va elabora proiectul tehnic care va avea în vedere rezolvarea sistematizării verticale și asigurării, în mod unitar, a unor garaje prin, folosirea diferenței de nivel a terenului din partea posterioara a parcelelor, beneficiind de posibilitatea de a se amplasa garaje la nivelul unui subsol.
- Se admite construirea pe aceeași parcelă a două locuințe familiale izolate, în limita edificabilului permis, cu următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp;
 - Elaborarea unei documentații PUD, avizată și aprobată conform legii.

Pentru – S-Liu_c- Zonă locuințe semicolective în cascadă pe parcelele P 164 și P 165

Locuințe semicolective în cascadă cu o unitate locativă pe un nivel și maxim patru niveluri, cu condiția elaborării unui proiect tehnic specific, adaptat condițiilor locului ca dimensiuni și pantă naturală.

Pentru - Liu și S-Liu_c (conform PUG se permite)

- Edicule cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) vor avea o suprafață însumată de maximum 15 mp.
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor contruite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

- 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 și să nu fie amplasate pe fațadele principale, vizibile din spațiul public.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU al PUG Municipiul Cluj-Napoca – tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc. - 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 prevederilor 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 serviciile cu acces public se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

- Servicii profesionale (cabinet de medicină generală -medic de familie, cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.) sau manufacturiere (reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.), conform Anexei 1 la RLU al

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, 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;
 - c. să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate) în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - d. să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor**Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Prin operațiunea de parcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate au următoarele caracteristici:

- Toate parcelele au o formă regulată și au asigurat frontul la stradă. Excepție fac, situațiile de impas, când parcelele au acces dintr-un drum declarat de utilitate publică, iar frontul parcelei se consideră cel orientat către drumul de acces (conform planșei de reglementări).
- Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lungimea frontului stradal, excepție făcând situațiile de impas.
- Suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor individuale (unifamiliale) este de 360 mp. Suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor

semicolective (cu maxim două unități locative) este de 500 mp. Suprafața minimă a parcelelor pe care se pot construi două locuințe familiale izolate este de minim 1.000 mp.

- Lungimea frontului la stradă pentru parcelele destinate locuințelor individuale (unifamiliale) și a celor semicolective este de minim 15 m. Lungimea frontului la stradă pentru parcelele destinate locuințelor în cascadă este de minim 22 m.

Un anumit număr de parcele înconjurate de străzi, formează ilouri, care în funcție de energia de relief caracteristică, pot induce unele diferențe de cotă 0, care se vor soluționa în condițiile prezentului Regulament.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de **6,0 m**. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente. În mod corespunzător, garajele se vor retrage cu **6,0 m** de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pentru parcelele P141, P142, P143, se admite o retragere de la aliniament de **3,0 m**, în condițiile în care documentația tehnică va asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

În cazul clădirilor izolate, acestea se vor retrage, în mod obligatoriu, cu o distanță minimă de **3,0 m**, față de limitele laterale ale parcelei. În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu domeniul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage, în mod obligatoriu, de la limitele laterale ale parcelei cu minim **4,5 m**.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât **6 m**.

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 2,8 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin **6 m** față de limita posterioară a parcelei.

Este posibilă amplasarea pe limita laterală de proprietate a construcțiilor, în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate la calcan. În cazul clădirilor destinate locuirii situate la calcan pe parcele vecine, adâncimea calcanului nu va depăși limita edificabilului și va respecta distanțele minime stabilite față de aliniament și față de limita posterioară. În cazul în care una din construcții are un calcan mai lung decât cealaltă, partea de calcan care are o lungime mai mare se va retrage cu minim 20 cm de la gardul despărțitor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Distanța minimă dintre două clădiri propuse pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m.

În cazul amplasării pe aceeași parcelă a două locuințe izolate, amplasarea acestora se va stabili prin PUD, avizat și aprobat conform legii.

Circulații și accese

Toate parcelele rezultate au asigurat acces direct din drumuri publice. În lungimea frontului de stradă se permite un singur acces carosabil și un singur acces pietonal, pentru fiecare parcelă. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m.

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

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

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

Staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Pentru locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau amplasate la calcan, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere, se vor prevedea două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Pentru locuințele semicolective se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru locuințele propuse pe parcelele P141, P142, P143, datorită terenului în pantă, se vor asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor, prin proiectul tehnic.

În cazul locuințelor semicolective în cascadă demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare.

Pentru alte activități permise, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter):

- (S)+P+1E+M,
- (S)+P+1E+R,
- D+P+M,
- D+P+R

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

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,0 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,0 m**, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **18,0 m**. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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) 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 (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit, înscriindu-se în unitatea și coerența ansamblului. Volumetria clădirilor va ține seama de topografia terenului, fiind adaptată la panta acestuia.

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 cel specific programului.

Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, cu condiția unei cromatici ponderate de culori naturale și eliminarea completă a suprafețelor lucioase.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Se va acorda importanță deosebită tâmplăriilor de orice fel, cu privire la material, culoare, suprafața vitrată, acoperire, umbrire, rulouri cu cutii ascunse, deschideri etc. Aceste aspecte trebuie să fie

specificate la autorizare și motivate în funcție de arhitectura adoptată, cu atenție la desfășurarea și aliniamentul fațadelor pe o stradă.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea și autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitară, de către proprietari / dezvoltatori, și recepția acestora. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin altă documentație PUZ.

Pentru a fi construibilă, parcela va fi racordată la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale, în baza avizelor de specialitate emise de autoritățile competente. Lucrările de racordare la rețelele edilitare se vor executa îngropat.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre canale și/sau spre zone permeabile. Pe parcele, adiacent aleilor carosabile și pietonale impermeabile, se vor prevedea rigole pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale spre sistemul de canalizare.

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

Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurării sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.

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

Apele pluviale vor fi gestionate conform proiectului general de specialitate.

Spații libere și plantate

Se va asigura un minim de 40% din suprafața totală a parcelei, destinat spațiilor verzi organizate pe solul natural acoperit, exclusiv, cu vegetație (joasă, medie și înaltă), de recomandat din categoria speciilor locale.

Prin excepție, pentru locuințele în cascadă procentul de 40 % de spațiu verde, se va asigura prin aplicarea prin construcție a unei fâșii verzi pe terase, la limita proprietății. Pentru jardinierele marginale ale teraselor se vor utiliza plante adecvate scopului, ca densitate, înălțime, etc.

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 față), minim 60% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Spre spațiul public, pentru toate parcelele, aliniamentul va fi 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 dintr-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 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Se interzice deschiderea porților spre exteriorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se va urmări ca împrejmuirile spre spațiul public să reprezinte o unitate plastică - arhitecturală, fără a crea elemente disonante. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.).

Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

POT max.= 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor în cascadă, pentru care

POT maxim = 60%

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

CUT max. = 0,9

2. S Is - Instituții și servicii publice și de interes public

Suprafață = 2.553,47 mp

Utilizare funcțională

Utilizări admise

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate cu funcțiuni de sănătate și asistență socială:

- parcela P 166 (suprafață de 1.712,04 mp) este destinată edificării unui centru rezidențial pentru vârstnici,
- parcela P167 (suprafață de 841,43 mp) este destinată unor funcțiuni de sănătate de tipul cabinetelor medicale de specialitate, farmacie.

Utilizări admise cu condiționări:

- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca 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.
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- 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 și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.
- Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

Utilizări interzise:

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor și servicii publice sau de interes public. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată printr-o altă documentație PUZ.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură (panourilor publicitare și de afișaj), indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare, pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Suprafața parcelelor va fi de minim 800 mp;
- Deschiderea la stradă a parcelelor va fi de minim 20,0 m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Alinierea clădirilor este obligatorie. Față de aliniament clădirile se vor retrage cu minim **6,0 m**.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0 m**.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **6,0 m**.

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 **6,0 m**.

Circulații și accese

Accesul carosabil va fi dimensionat conform cu funcțiunea propusă și cu normativele în vigoare.

Toate parcelele au asigurate accese din drumurile publice, în mod direct.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile antiderepante. Se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să

corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

Construcțiile de sănătate și asistență socială vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua publică de drumuri și accese separate pentru evacuarea în caz de urgență, conform normativelor specifice.

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nici o modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți, stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe parcelă:

- funcțiuni de sănătate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete – 1 loc la 100 mp AU
- funcțiuni de asistență socială
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
 - parcare pentru biciclete – 1 loc la 200 mp AU

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni.

În parcaje/garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol. Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

În vederea încurajării transportului velo, clădirile cu acces public vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru biciclete. Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru parcela P 166 destinată edificării unui centru rezidențial pentru vârstnici - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, respectiv P+2E+R(M), D+P+2E+R(M).

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Data fiind configurația terenului, construcția se poate realiza în cascadă, regimul de înălțime maxim admis fiind de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de patru niveluri. Înălțimea maximă admisă, în acest caz, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,0 m**, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **18,0 m**. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

Pentru parcela P 167 destinată unor funcțiuni de sănătate de tipul cabinetelor medicale de specialitate, farmacie – un regim de înălțime maxim admis de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras:

- (S)+P+1E+M,
- (S)+P+1E+R,
- D+P+M,
- D+P+R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,0 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**.

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

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.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului, înscriindu-se în unitatea și coerența ansamblului și funcțiunii propuse. Volumetria clădirilor va ține seama de topografia terenului, fiind adaptată la panta acestuia. 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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, 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. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, cu condiția unei cromatici ponderate de culori naturale și eliminarea completă a suprafețelor lucioase.

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea și autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitară, de către proprietari / dezvoltatori, și recepția acestora. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin altă documentație PUZ.

Pentru a fi construibilă, parcela va fi racordată la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale, în baza avizelor de specialitate emise de autoritățile competente. Lucrările de racordare la rețelele edilitare se vor executa îngropat.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre canale și/sau spre zone permeabile. Pe parcele, adiacent aleilor carosabile și pietonale impermeabile, se vor prevedea rigole pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale spre sistemul de canalizare.

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

Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate.

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

Apele pluviale vor fi gestionate conform proiectului general de specialitate.

Spații verzi și 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), de recomandat din categoria speciilor locale. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

Pentru parcela P 166 destinată edificării unui centru rezidențial pentru bătrâni se va asigura plantarea unor perdele verzi de protecție, pe limitele de proprietate, formate din arbori de înălțime joasă și medie.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale funcționale.

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.

Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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 dintr-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 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Se interzice deschiderea porților spre exteriorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se va urmări ca împrejmuirile spre spațiul public să reprezinte o unitate plastică - arhitecturală, fără a crea elemente disonante. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.).

Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

Pentru parcela P166 (centru rezidențial pentru vârstnici) - **POT max. = 30 %**

Pentru parcela P167 (cabinete medicale, farmacie) - **POTmax. = 35 %**

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

Pentru parcela P166 (centru rezidențial pentru vârstnici) - **CUT max. = 0,8**

Pentru parcela P167 (cabinete medicale, farmacie) - **CUT mam. = 0,9**

3. S Et – Activități economice cu caracter terțiar

Pentru organizarea ocupării parcelelor, cu această funcțiune, se va elabora o documentație P.U.D.

Suprafață = 6.395,59 mp

Zona este destinată construcțiilor dedicate activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent rezidențial.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

Pentru toate parcelele:

- administrative – birouri, sedii de companii, etc.;
- financiar-bancare – sediu / filială bancară, societate de asigurări, etc.
- servicii cu acces public - tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat-relații cu publicul, furnizare utilități-relații cu publicul, servicii CATV-relații cu publicul, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală-fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc., studio de body-piercing/tatuaje, curățătorie de haine, studio foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, etc.;
- servicii profesionale - cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, etc.;
- servicii manufacturiere - reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, etc.;
- cazare turistică, cercetare științifică, funcțiuni de sănătate – centre de investigație și tratament medical, funcțiuni culturale (galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru cultural, centru de conferințe, sală de expoziții, clubul copiilor);

Pentru parcelele P 168, P 169, P 170 și P 172, cu suprafețe de peste 1.000 de mp se admit și funcțiuni:

- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiționări:

- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- Garaje publice sau private, subterane și supraterane, în clădiri dedicate cu condiția să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane), iar 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.
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor contruite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- 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 și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.
- Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor se vor stabili în cadrul documentației P.U.D., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se respectă următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor **P 168, P 169, P 170 și P 172**:

- fiecare parcelă are asigurat front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp.

Prin excepție, se acceptă o suprafață mai mică a parcelei P 171, situată pe colț de ilou, cu condiția ca funcțiunile admise să nu includă activități comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom sau activități de alimentație publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, fiind stabilită prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Alinierea clădirilor este obligatorie, clădirile fiind dispuse în front deschis.

Data fiind dispunerea parcelelor și conformația acestora, retragerea de la aliniament în cazul parcelelor P 168, P 169 și P 170 va fi de minim **6,0 m**, iar pentru parcelele P 171 și P 172 va fi de minim **5,0 m**.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**, dacă parcelele se învecinează cu funcțiuni de locuit și nu mai puțin de **4,5 m**, dacă parcelele se învecinează cu parcele cu aceeași funcțiune.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care există astfel de situații, conformarea clădirilor pe parcelă va fi stabilită prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, în cadrul edificabilului propus, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m.

Circulații și accese

Circulațiile și accesele pe parcele se vor stabili prin PUD, cu respectarea prezentului Regulament.

Toate parcelele au asigurate accese directe din drumurile publice. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform funcțiunii propuse și normativelor specifice, în vigoare.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese secundare, pietonale, din spațiile publice respective.

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nici o modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Pentru toate obiectivele cu acces public, se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți, stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Acestea vor fi stabilite prin PUD, cu respectarea prezentului Regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune terțiară de pe fiecare parcelă:

- Comerț en detail:
 - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale,

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.);

- Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

- Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

- Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

- Funcțiuni de sănătate

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete – 1 loc la 100 mp AU;

- Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni.

În parcaje/garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

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 autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Spațiile plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

În vederea încurajării transportului velo, clădirile cu acces public vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru biciclete - minim un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată. Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context și funcțiune.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, respectiv $P+2E+R(M)$, $D+P+2E+R(M)$.

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

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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) 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, fiind corelată cu arhitectura de ansamblu a unității rezidențiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Arhitectura se va

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului, înscriindu-se în unitatea și coerența ansamblului și funcțiunii propuse. 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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Volumetria clădirilor va ține seama de topografia terenului, fiind adaptată la panta acestuia.

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. Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, cu condiția unei cromatici ponderate de culori naturale și eliminarea completă a suprafețelor lucioase.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea și autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitară, de către proprietari / dezvoltatori, și recepția acestora. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin altă documentație PUZ.

Pentru a fi construibilă, parcela va fi racordată la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale, în baza avizelor de specialitate emise de autoritățile competente. Lucrările de racordare la rețelele edilitare se vor executa îngropat.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre canale și/sau spre zone permeabile. Pe parcele, adiacent aleilor carosabile și pietonale impermeabile, se vor prevedea rigole pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale spre sistemul de canalizare.

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

Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Firidele de branșament și contorizare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate.

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

Apele pluviale vor fi gestionate conform proiectului general de specialitate.

Spații verzi și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), de recomandat din categoria speciilor locale. Pe laturile parcelei care se învecinează cu parcele cu funcțiune rezidențială, se va prevedea o perdea de protecție verde cu vegetație înaltă și medie, densă. Aceste suprafețe nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% 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.

Împrejmuiri

În cazul necesității împrejmuirii parcelei, laturile 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 2,2 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 fără a afecta spațiul public. Se interzice deschiderea porților spre exteriorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se va urmări ca împrejmuirile spre spațiul public să reprezinte o unitate plastică - arhitecturală, fără a crea elemente disonante. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.)

Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

POT max. = 50 %

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

CUT max. = 1,2

4. Va – Zonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

Suprafață = 12.279,44 mp

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată printr-o altă documentație P.U.Z. Emiterea autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică și asociate cu acestea este interzisă.

Pentru organizarea ocupării parcelelor, cu această funcțiune, se va elabora un proiect tehnic de specialitate, care va cuprinde și studii de peisagistică și dendrologic, etc.

Intervențiile vor urmări, în primul rând, conservarea caracterului și funcțiunile propuse pentru zona verde, amenajarea plantațiilor, aleilor, mobilierul urban, locurile de joacă, odihnă, sport și pentru alte activități în aer liber, precum și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Prin proiectul tehnic de specialitate și studiile aferente, se vor urmări următoarele aspecte:

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

- detalii de amenajare personalizate -mobilier urban, sistemul de alei pietonale și velo, terase, locuri de parcare bicicletelor, zone destinate construcțiilor de alimentație publică sau de cultură, etc.;
- stabilirea zonelor destinate locurilor de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere);
- tipuri / seturi de mobilier urban;
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii, etc.) și modalități de dispunere a acestora.

Amplasarea construcțiilor destinate activităților culturale și alimentației publice, care necesită racordarea la utilitățile publice (alimentare cu apă și canalizare) se va face pe baza unei documentații PUD, avizate și aprobate conform legii.

Se declară de utilitate publică:

- Întreaga zonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

- Lucrările necesare pentru realizarea infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Infrastructura de alimentare cu apă și cea de canalizare, cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Reglementările pentru amenajarea și utilizarea spațiului public vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 4 la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune propus pe fiecare parcelă și reglementările de mai jos.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare bicicletelor;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică, cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene).

Utilizări admise cu condiționări:

- Amplasarea construcțiilor destinate activităților culturale și alimentației publice, care necesită racordarea la utilitățile publice (alimentare cu apă și canalizare) se va face pe baza unei documentații PUD, avizate și aprobate conform legii.
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul/ zona respectivă, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură (bazin de apă modular subteran, post de transformare electrică)
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) pentru construcțiile de alimentație publică și culturale, cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.
- Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

Conform proiectului tehnic de specialitate sau PUD (după caz) avizat și aprobat conform legii și a studiilor de specialitate peisagistice și dendrologice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele au fost stabilite prin PUZ și nu este permisă subîmpărțirea /reparcelarea lor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform proiectului tehnic de specialitate sau PUD (după caz), avizat și aprobat și a studiilor de specialitate peisagistice și dendrologice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Conform proiectului tehnic de specialitate sau PUD (după caz), avizat și aprobat și a studiilor de specialitate peisagistice și dendrologice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform proiectului tehnic de specialitate sau PUD (după caz), avizat și aprobat și a studiilor de specialitate peisagistice și dendrologice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Circulații și accese

Accesele, circulația pietonală și velo se vor stabili proiectul tehnic studii de specialitate, cu respectarea prezentului Regulament.

Accese din drumurile publice adiacente se vor face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații destinate activității economice (servicii) sau de instituții și servicii publice, se recomandă asigurarea unor accese secundare, pietonale din spațiile verzi.

Se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

Rampele de acces nu vor produce nici o modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces, stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Staționarea autovehiculelor

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă.

În vederea susținerii și facilitării transportului velo, ca funcțiune importantă a acestor zone, vor fi prevăzute puncte speciale de parcare bicicletelor, asigurându-se minim 10 locuri de parcare bicicletelor.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

Pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune propusă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru clădiri înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1E.

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

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 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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. Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, cu condiția unei cromatici ponderate de culori naturale și eliminarea completă a suprafețelor lucioase.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea și autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitară, de către proprietari / dezvoltatori, și recepția acestora. Această reglementare are caracter definitiv și un poate fi modificată prin altă documentație PUZ.

Pentru a fi construibilă, parcela va fi racordată la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale, în baza avizelor de specialitate emise de autoritățile competente.

Lucrările de racordare la rețelele edilitare se vor executa îngropat.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre canale și/sau spre zone permeabile. Pe parcele, adiacent aleilor carosabile și pietonale impermeabile, se vor prevedea rigole pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale spre sistemul de canalizare. Apele pluviale vor fi gestionate conform proiectului tehnic de specialitate, fiind acumulate într-un bazin modular dispus subteran.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate, în cadrul proiectului tehnic de specialitate.

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

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

Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate.

Salubritate – zona va fi dotată cu pubele publice destinate colectării deșeurilor menajere.

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

Spații verzi și plantate

Amenajarea spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se va realiza numai pe bază de proiect tehnic și studii de specialitate peisagistice, dendrologice.

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 împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

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

Pentru împrejmuirile pe zonele de vecinătate cu activități economice (servicii) sau de instituții și servicii publice, se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau de tipul gardurilor vii și eventual, cu asigurarea unor accese secundare, pietonale.

Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

POT max. = 5,00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

CUT max. = 0,10 (mp. ADC / mp teren) (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

5. Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Suprafață = 31.423,78 mp din care:

- Străzi = 30.247,14 mp
- Străzi semicarosabile = 1.176,64mp

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG Municipiul Cluj-Napoca

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată printr-o altă documentație P.U.Z. Emiterea autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Se declară de utilitate publică:

- Întreaga zonă destinată circulației (rutiere și pietonale) se declară de utilitate publică și se va înscrie în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru utilitate publică.

- Lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes local. Pentru lucrările de construire, reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6 la Regulamentul Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule.

- Lucrările necesare pentru realizarea infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Infrastructura de alimentare cu apă și de apă uzată, cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

Reglementările pentru amenajarea și utilizarea spațiului public vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 4 la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă și reglementările de mai jos.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, inclusiv alei pietonale care facilitează legătura între străzi și diferite zone funcționale, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, amenajări pentru transportul public în comun (alveolă – stație), construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Utilizări admise cu condiționări:

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran și corelarea proiectului tehnic al acestora, cu proiectul tehnic al căilor de comunicație.

Construcții comerciale cu caracter provizoriu, în suprafață la sol de maxim 10 mp, strict legate de funcțiunea de stație pentru transportul în comun.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Nu e cazul.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu e cazul.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu e cazul

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

Circulații și accese

Accesele, circulația pietonală și velo se vor stabili conform studiilor de specialitate.

Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

Rampele de acces nu vor produce nici o modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces, stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Pentru străzile de interes local, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/oră.

Staționarea autovehiculelor

Sistemul de parcaje publice la stradă va asigura locuri de parcare în lung, publice. Prin PUZ pot fi asigurate cca. 160-170 locuri de parcare dispuse de-a lungul drumurilor, cu respectarea acceselor libere pe parcele. Dintre acestea, în zonele cu funcțiuni publice, se vor asigura parcaje destinate persoanelor cu dizabilități:

– minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru construcțiile comerciale cu caracter provizoriu amplasate în stația de transport în comun – maxim. 4 m.

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) 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).

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este condiționată de realizarea și autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitară, de către proprietari / dezvoltatori, și recepția acestora. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin altă documentație PUZ.

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL**Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326****Cluj-Napoca, Str. Arieşului nr. 33, ap. 13****Tel. 0722-327.330; 0745-022.380****@: promoter.ipp2018@gmail.com**

infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția disponibilității acestora exclusiv în subteran.

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

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.

Spații verzi și plantate

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație joasă, medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Construcțiile comerciale cu caracter provizoriu, amplasate în stația de transport în comun, vor putea avea acoperișuri înierbate.

Împrejmuiiri

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizarea terenului**Procentul maxim de ocuparea terenului**

Nu e cazul.

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

Nu e cazul.

Coordonator urbanism,

Arh. Gheorghe Elkan

Proiectant de specialitate,

Dr. geograf Diana Reteșan Floca

Arh. Camil Vinaș

III. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul regulament se aplică doar pe amplasamentul studiat.

Autorizarea executării construcțiilor propuse prin PUZ este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, care cuprinde conform PUG Municipiul Cluj-Napoca, pentru asigurarea echipării edilitare complete, etapele de:

- elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului (care cuprind, după caz - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră), avizarea și aprobarea lor;
- elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor de specialitate pentru străzi și spațiile verzi cu acces public nelimitat, conform prevederilor prezentului Regulament, a PUG Municipiul Cluj-Napoca și a normelor tehnice specifice, avizarea și aprobarea lor;
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
- întăbularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Procesul de urbanizare va fi împărțit în patru etape, conform Planșei 9- Etapizarea procesului de urbanizare, din PUZ. În consecință, autorizarea construcțiilor pe parcelele din fiecare etapă va fi condiționată de finalizarea echipării complete edilitar-urbanistice din întreaga zonă corespunzătoare etapei respective.

Coordonator urbanism,

Arh. Gheorghe Elkan

Proiectant de specialitate,

Dr. geograf Diana Reteșan Floca

Arh. Camil Vinași