

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et</b>
Beneficiar	<b>S.C. MED-SERV UNITED S.R.L.</b>
Proiectant general	S.C. APSIDON S.R.L.
Proiectant urbanism	Arh. Doina Munteanu  Arh. Cristina Bercea
Proiect nr.	07/2020
Data elaborării	septembrie 2021

## **1.2. Obiectul PUZ**

Obiectul lucrării îl constituie "ELABORAREA P.U.Z. ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et" pe terenul amplasat în Cluj-Napoca, str. Rodnei nr. 3-7, jud. Cluj. Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Terenul situat pe Str. Rodnei nr. 3-7 este proprietatea S.C. MED-SERV UNITED S.R.L. și are număr cadastral 316750 și suprafața din acte de 2949 mp, conform extrasului de carte funciara nr. 316750 Cluj-Napoca.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea zonei studiate, corelarea acesteia cu documentațiile urbanistice întocmite în zona, organizarea arhitectural urbanistica în cadrul structurii urbane, modul de utilizare al terenului, reglementarea circulațiilor și echipamentelor tehnico-edilitare.

## **1.3. Surse documentare**

Certificat de urbanism nr. 1237/17.03.2020

Aviz de oportunitate nr. 58/26.05.2021

Documentația topografică vizată de O.C.P.I.

Documentație geotehnică

P.U.G. și R.L.U. al Municipiului Cluj-Napoca

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona estică a orașului, în cartierul Someșeni și cuprinde cvartalul delimitat de str. Traian Vuia – str. Blajului – Str. Plevnei – Str. Rodnei. Terenul de reglementat este parcela cu nr. Cad. 316750, delimitată de str. Rodnei la est și parcele cu fond construit perimetral. Cvatralul studiat este amplasat preponderent în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de

înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, iar în partea de sud în UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării.

Terenul are acces din strada Rodnei, care se alimentează dintr-o arteră majoră a Clujului, str. Traian Vuia. De-a lungul străzii Traian Vuia s-a prevăzut prin PUG o zonă RrM2, care permite edificarea de construcții cu regimul de înălțime de 5 niveluri supraterane. În ultimii ani se constată o tendință accelerată de înlocuire a vechiului fond construit cu clădiri înalte, de factură modernă, potrivite cu caracterul zonei RrM2.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este situat în UTR Lip, adicent cu zona RrM2, fiind a doua parcelă pe strada Rodnei, la foarte mică distanță de str. Traian Vuia. Pe parcela de lângă terenul studiat, pe strada Rodnei nr. 1, se află în proces de edificare un imobil cu funcțiuni mixte cu regimul de înălțime S+P+4.

În zona de case aflate în UTR Lip se constată de asemenea o tendință de înlocuire a fondului construit existent, care constă în case bătrânești, cu regimul de înălțime parter și aflate într-o stare avansată de degradare, cu case cu două sau trei niveluri supraterane, de factură mai modernă. De asemenea se constată densificarea construcțiilor prin împărțirea parcelelor existente sau construirea de case cu două unități locative.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

- Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona estică a orașului, în cartierul Someșeni.
- Destinația zonei: UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Terenul este amplasat adiacent UTR Rrm2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării.
- Terenul se găsește în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
- Parcela studiată, aflată la limita UTR-ului, se învecinează astfel:
  - la est cu strada Rodnei
  - la nord și vest cu proprietăți private situate în UTR Lip
  - la sud cu proprietate privată situată în UTR RrM2
- Categoria de folosință a terenului este curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal drept.

Litologia caracteristică a terenului cercetat cuprinde un strat de argilă nisipoasă, cafenie, vârtoasă, cu pietriș și un strat de pietriș cu nisip. Apa apare la -3,00 m.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare în sine, pune probleme limitate, prin prezența sa la cote variabile.

Terenul este relativ plat.

Clima localității este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal.

Potentialul seismic al localității Cluj-Napoca se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR= 100 ani,  $a_g = 0.10$  g și valoarea perioadei de colț,  $T_c = 0.7$  sec, conform P100/1-2013.

### **2.4. Circulația rutieră**

Terenul are acces din strada Rodnei, stradă modernizată, cu două benzi de circulație și trotuare de 1,50 – 2,70 m pe ambele părți. Profilul existent al str. Rodnei în zona terenului studiat este de 11,50 – 12,50 m, conform plan de situație. În prezent există două accese auto pe teren.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona este caracterizată de prezența caselor de locuit, anexelor și garajelor. Pe terenul care se învecinează în partea de sud se află în proces de edificare un imobil cu funcțiuni mixte cu regimul de înălțime S+P+4.

Pe parcela studiată se află trei construcții

C1: casă cu regimul de înălțime D+P,  $Sc = 133$  mp;

C2: casă cu regimul de înălțime parter,  $Sc = 117$  mp;

C3: hală de depozitare cu regimul de înălțime parter,  $Sc = 650$  mp.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Terenul studiat este echipat cu toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

## **2.7. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) –MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. În cazul de față nu există elemente care să necesite protecție.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Municipiul Cluj-Napoca este unul din orașele României care se remarcă prin dezvoltarea dinamică a tuturor sectoarelor socio-economice.

În prezent, municipiul Cluj-Napoca este un puternic centru universitar, medical și economic. Numeroase firme își stabilesc sedii și puncte de lucru în "orașul-magnet", acesta fiind un motiv pentru care cererea de spațiu locativ și administrativ este în creștere de o perioadă considerabilă de timp. Clădirea de birouri propusă pe teren în urma prezentului PUZ va deservi necesitățile uneia dintre cele mai importante companii românești, care are nevoie de un sediu puternic în zonă. Spațiile comerciale amplasate la parter vor răspunde necesităților locuitorilor din zonă. Fiind situat lângă zona de restructurare, noua funcțiune nu va face notă discordantă în peisajul local.

Opțiunile populației se vor evidenția în urma procedurii de consultare a populației.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Studiile și concluziile sunt valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal și sunt de mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate.

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentație topografică vizată de O.C.P.I.
- Studiu geotehnic
- Analiza fondului construit și relația cu localitatea
- Caracterul țesutului urban, parcelarea și organizarea circulațiilor
- Avize și acorduri obținute de la companiile/regiile de utilități publice.

Conform concluziilor din studiile de fundamentare, realizarea obiectivului de construire a unui centru administrativ cu spații comerciale la parter este oportună pentru zona studiată.

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

Conform PUG existent, terenul studiat prin prezenta documentație se încadrează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, adiacent UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării. În urma studiului efectuat prin această documentație se propune instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

##### **Utilizări admise în S\_Et**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică

(f) cercetare științifică

(g) culturale

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

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. Clădirile vor fi retrase cu minim 3,00 m de la aliniament.

#### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta.

Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Natura terenului de fundare și condițiile geotehnice pun în evidență posibilitatea construirii unui imobil având regim de înălțime S+P+5. Zonele nebetonate vor fi înierbate.

Amplasamentul nu prezintă elemente majore de valorificare a cadrului natural, însă se va urmări o înscriere corespunzătoare în context.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Terenul are acces din strada Rodnei, stradă modernizată, cu două benzi de circulație și trotuare de 1,50 – 2,00 m pe ambele părți. În prezent pe teren există două accese auto.

Staționarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, atât pe platforme cât și in parcarea subterana a viitorului imobil. Se vor prevedea locuri de parcare atât pentru clienții spațiilor comerciale cât și pentru personalul ce le va deservi și pentru angajații spațiilor de birouri, conform anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca.

### **3.5. Zonificare funcțională, bilanț teritorial**

- Terenul studiat are o suprafață de 2949 mp, care se dorește a se trece integral din UTR Lip în Subzonă S\_Et, operațiune permisa de RLU PUG Cluj-Napoca.
- Reglementările pentru parcelă vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.
- Bilanț teritorial

<b>BILANȚ TERITORIAL TEREN CU NR. CAD. 316750</b>				
	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
S teren	2949.00	100.00	2949.00	100.00
Supraf. constr.	900.00	30.52	1179.60	40.00
Supraf. desf.	1000.00	33.90	6487.80	220.00
S alei, platforme	1592.00	53.98	1312.40	44.50
Supr. sp. verde	457.00	15.49	457.00	15.49
P.O.T.	30.52 %		40.00%	
C.U.T.	0.33		2.20	

POTmax admis = 40%

CUTmax admis = 2.20

- Regimul de înălțime maxim propus este S+P+5 și s-a stabilit in funcție de opțiunile investitorului.



- Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele construibile sunt prevederile RLU aferente subzonei S\_Et.
- Construcția propusă va avea un aspect arhitectural adecvat și dotări.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Alimentare cu apă: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Canalizare: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Alimentare cu energie electrică: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Telecomunicații: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Alimentarea cu gaze: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Gospodărire comunală: Construcția propusă va avea un spațiu special destinat colectării deșeurilor, pe parcela proprietate privată, care vor fi colectate și evacuate de către o firmă specializată la rampele de gunoi amenajate în acest scop.

### **3.7. Protecția mediului**

- Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților.
- Pentru zonele nebetonate se prevăd înierbări și plantarea de arbuști ornamentali.
- Prin specificul funcțiilor propuse în zona studiată nu se vor produce cantități importante de deșeuri. Deșeurile ce se pot produce sunt de tip menajer.
- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.
- Racordarea la rețelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.
- Se reduc la maxim platformele pentru autoturisme și spațiile impermeabile.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa în rețeaua de canalizare a orașului.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu e cazul.

#### **4. CONCLUZII**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune instituirea unei subzone S\_Et în UTR Lip în scopul edificării unei clădiri de birouri cu spații comerciale la parter, amenajării incintei și a acceselor.

Prezenta documentație urmărește integrarea funcțiilor propuse în teritoriul studiat din punct de vedere urbanistic și a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și ale comunității. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului local de urbanism.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privați.

Consecințele economice: se va crea o investiție care va contribui la bugetul local precum și locuri de muncă noi.

Întocmit

Arh. Doina Munteanu

Arh. Cristina Bercea

## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et**

Cluj-Napoca, str. Rodnei nr. 3-7, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

#### **I. Dispoziții generale**

##### **1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru funcționarea subzonei studiate, respectiv S\_Et - activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial, condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi etc.

##### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM –010-2000
- H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. Cluj Napoca

##### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor pe terenul cuprins în limita studiată de prezentul P.U.Z.

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

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicata) precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

### **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public**

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

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de caile de circulatie, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare, conform prevederilor legale in vigoare.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

## **III. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

### **UTR S\_Et**

**Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

### **SECȚIUNEA 1**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare

- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

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

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

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.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

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

## **SECȚIUNEA 2**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (d) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

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

Clădirile vor fi retrase cu minim 3,00 m de la aliniament.

#### **6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se pot alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

#### **7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, parcaje subterane și supraterane, conform normelor.

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.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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.

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

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

Înălțimea maximă a clădirilor este S+P+4+R, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre strada, în cazul în care se impun, vor avea înălțimi de maxim 2,2 m din care un soclu de maxim 0,80 m.

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.

## **SECȚIUNEA 4**

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

POT maxim = 40%

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

CUT maxim = 2,2

Întocmit

Arh. Doina Munteanu

Arh. Cristina Bercea