

# ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA (PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.)

**Beneficiar:**  
ASOCIATIA BONSAI PRIN DURCAU IOSIF

**Adresă beneficiar:**  
mun. Cluj Napoca, strada Poet Grigore  
Alexandrescu, nr 35, ap 27, jud. Cluj

**Amplasament:**  
mun. Cluj Napoca, FN, jud. Cluj



## Listă semnături

---

**Beneficiar :** ASOCIATIA BONSAI PRIN DURCAU IOSIF

**Adresă beneficiar:** mun. Cluj Napoca, strada Poet Grigore Alexandrescu, nr 35, ap 27, jud. Cluj

**Titlu proiect :** ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

**Amplasament :** mun. Cluj Napoca, FN, jud. Cluj

**Numarul proiectului :**

**Data proiectului :** ianuarie 2021

**Faza de proiectare :** P.U.Z.

**Proiectant general :** SC MACSIMOTIVUS SRL

**Adresa :** Str. Pavel Rosca, nr 2, ap 8, mun Cluj Napoca, jud. Cluj

sef proiect, proiectant

arh. Urb. Macsim Marcela

desenat

arh. Stag. Festeu Denisa Crina

# BORDEROU

---

## 1. Piесе scrise

---

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras de carte funciară
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z

## 2. Piесе desenate

---

- 00 Plan de încadrare in PUG
- 01 Plan de încadrare in zona
- 02 Situația existentă
- 03 Reglementări urbanistice
- 04 Reglementări tehnico-edilitare
- 05 Mobilare urbanistica
- 06 Proprietatea terenurilor

# I. Memoriu de prezentare

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

### 2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### 3. SURSE DE DOCUMENTARE

- 3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z
- 3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z
- 3.3 Alte surse de informatii utilizate
- 3.4 Baza topografica
- 3.5 Metodologia utilizata
- 3.6 Tema de proiectare

### 4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 4.1 Analiza situației existente
- 4.2 Evolutia zonei
- 4.3 Incadrarea in localitate
- 4.4. Elemente ale cadrului natural
- 4.5. Circulația
- 4.6. Ocuparea terenurilor
- 4.7. Echipare edilitară
- 4.8 Probleme de mediu
- 4.9. Opțiuni ale populației

### 5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 5.1 Concluzii
- 5.2 Prevederile Planului Urbanistic General
- 5.3 Valorificarea cadrului natural
- 5.4. Modernizarea circulației
- 5.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 5.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 5.7. Protecția mediului
- 5.8. Obiective de utilitate publică

### 6. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

## 1. INTRODUCERE

### DATE GENERALE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină funcțiunile propuse de locuire cu celelalte activități publice propuse în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată - Dealul Steluta, se afla în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca, fiind ocupată în majoritate cu livezi și grădini.

Intravilanul orasului s-a extins mult în ultimii ani, mai ales în partea S-E și S-V, actual punându-se în discuție posibilitatea extinderii și în partea nordică, a punerii în valoare a amplasamentelor din acea zonă care se pretează la realizarea de cartiere rezidențiale.

Dezvoltarea urbană a zonei răspunde cerinței de descongestionare a zonei centrale și a cartierelor cu locuințe colective, populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii.

În conformitate cu extrasul de carte funciara (anexat) nr. 281437 Cluj-Napoca, terenul care a generat PUZ este în proprietatea lui Durcau Iosif și Durcau Crina și totalizează o suprafață de 1000 mp.

Pentru acesta a fost solicitat Certificatul de Urbanism.

Întreaga zonă studiată este situată în mun. Cluj-Napoca f.n., jud. Cluj, în partea de nord a municipiului și totalizează o suprafață de 47.73 ha. Zona propusă a fi reglementată prin PUZ este de 25.34 ha.

În conformitate cu PUG Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în UTR ULiu - **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.**

Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, terenurile au preponderent caracter de faneeată. Loturile sunt poziționate pe un teren cu relief în pantă, cu înclinare de la nord spre sud, cu vegetație medie și înaltă.

## 2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism anexat și a Avizului de Oportunitate anexat, în vederea "ELABORĂRII PUZ CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ".

Prin documentație se propune urbanizarea:

- întregii zone reglementate prin instituirea UTR ULiu\* - **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.**
  - POT<sub>MAXIM ADMIS</sub> = 35,00 %.
  - CUT<sub>MAXIM ADMIS</sub> = 0,9.
- întregii trame stradale din zona studiată se instituie UTR TR - **ZONA DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE.**

- in cadrul UTR ULiu\* se instituie subzona S\_UVa\* - SUBZONĂ VERDE - SCUAR, GRĂDINĂ, PARC PUBLIC; respectiv subzone S\_UIs\* - SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN ZONE DE URBANIZARE CU ALT CARACTER

Prin aceasta se instituie următoarele reglementari de natura urbanistica:

- definirea funcțiunilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coama, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerații și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, acces pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

### 3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Certificat de urbanism nr 2688 din 24.06.2019
- Aviz de Oportunitate nr 169 din 18.06.2020
- extrase C.F. (vezi anexa)
- Documentație cadastrală
- P.U.G. Mun. Cluj-NAPOCA

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

- Studiu Geotehnic;
- Avize și acorduri.

#### 3.3 Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale

cu privire la elementele de tema;

- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

### 3.4 Baza topografică

Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătăți, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

### 3.5 Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu: "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

### 3.6 Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarilor, respectând condițiile PUG mun. Cluj Napoca cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Cluj Napoca, condițiile avizului prealabil de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

## 4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 4.1 Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Cluj-NAPOCA se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia zona studiată - Dealul Steluta este în intravilan, se află în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca, fiind ocupată în majoritate cu livezi și grădini. Amplasamentul se încadrează în UTR Uliu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică).

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

### 4.2 Analiza situației existente

#### Regimul economic:

- folosința actuală: livezi/grădini/fâneată;

- destinația: se schimbă conform P.U.Z în teren clădit;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

#### **Regimul tehnic:**

- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 47.73 ha
- U.T.R. Uliu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.
- funcțiuni păstrate și propuse: locuințe, dotări publice, spații verzi
- locuințe majoritar existente: P, P+1
- locuințe majoritar propuse: conform PUZ care se va elabora
- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z care se va elabora

#### **Regimul juridic:**

- amplasament: intravilanul mun. Cluj Napoca, f.n. ;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extrase CF;
- natura proprietății: proprietate privată
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

### **4.3 Incadrarea in localitate**

Zona studiată – Dealul Steluta, se afla în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca, fiind ocupată în majoritate cu livezi și grădini. Amplasamentul studiat se afla în intravilanul localității beneficiind de acces la drumurile existente în marea lor majoritate neamenajate. Amplasamentul se afla la o distanță de aproximativ 4 km față de centrul vechi al orașului Cluj-NAPOCA.

### **4.4. Elemente ale cadrului natural**

#### **Relieful**

Orașul Cluj-Napoca este situat în zona deluroasă de relief, din partea central-vestică a Transilvaniei între Munții Apuseni la vest, Câmpia Transilvaniei la est și Podișul Someșan la Nord. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadas și prin anumite prelungiri secundare ale Popeștiului, Chintaului, Borhanciului și Popii. Spre sud-est ocupă spațiul terasei superioare de pe versantul nordic al dealului Feleac, fiind înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 825 m. La sud orașul este strajuit de Dealul Feleac, cu altitudinea maximă de 825 m, în Vârful Magura Saliceii. La est, în continuarea orașului se extinde Vârful Lombului (684m), Vârful Dealul Melcului (617m), Techintau (633m).



Înspre vest se afla o suită de dealuri, cum ar fi Dealul Hoia (506m), Dealul Garbaului (570m) s.a. .  
Odiñoara în afara orașului, acum în interior înșă, se afla dealul Calvaria și dealul Cetățuia.

Ferma Steluta este una dintre cele mai vechi ferme pomicole din România, primii pomi fiind plantați undeva în jurul anului 1950. Ferma este una dintre cele mai de succes din țară, condițiile climatice precum și cele de sol fiind deosebit de favorabile culturii pomilor fructiferi.

#### **Condiții hidrologice**

Nivelul hidrostatic (NH) al pânzei freatice sau adâncimea pânzei freatice variază în funcție de formele de relief.

#### **Clima**

Clima Clujului este plăcută, de tip continental moderată. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențe atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, în luna aprilie, iar cea de toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt calduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer cca 8.2 grade celsius, iar media precipitațiilor anuale atinge 663mm.

#### **Condiții geotehnice**

Se vor stabili în funcție de studiul geotehnic.

#### **Riscuri naturale**

Zona studiată se află pe un deal în zona fostei livezi Steluta, fiind un teren cu relief în pantă, cu înclinare medie/accentuată de la nord spre sud. În vederea asigurării stabilității construcțiilor va fi necesar un studiu geotehnic, deoarece ne raportăm la un teren înclinat. În urma unei astfel de analize se vor obține informații valoroase cu privire la calitatea și proprietățile terenului, la avantajele și a dezavantajele pe care acestea le oferă și se vor putea seta provocările și oportunitățile în construirea clădirilor pe o astfel de suprafață. Fundațiile adânci și zidurile de sprijin sunt de luat în calcul în vederea asigurării stabilității construcțiilor. Terenul este în prezent împânzit de vegetație medie și înaltă, fiind folosit într-o mare măsură ca livez/grădini/fâneată.

### **4.5. Circulația**

Prin documentația de urbanism se va soluționa modul de acces pe parcele asigurând o bună deservire a amplasamentelor.

### **4.6. Ocuparea terenurilor**

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (fâneată).

#### **Disfuncționalități:**

- lipsa rețelelor edilitare pe întreg teritoriul studiat;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

#### **Avantaje:**

- posibilitate racordare la rețelele edilitare existente în zonă;
- accesibilitate prin poziția favorabilă, amplasamentul fiind accesibil din diferite artere de circulație existente (Str Maramuresului, Str Odoesti, Str Breaza);
- posibilitate de dezvoltare spațială.

#### 4.7. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (apă, electricitate). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

##### **Retele de apă**

Pe zona studiată există în prezent pe anumite străzi rețea publică de alimentare cu apă potabilă.

Strazile pe care există în prezent rețea de apă potabilă sunt:

- str. Ionel Teodoreanu, PE De=125 mm
- str. Viile Nadasel, PE De=125 mm
- str. Viile Nadasel 2, PE De=90 mm
- strada 12, PE De=90 mm
- str. Simeria, PE De=90 mm, PE De=110 mm
- str. Colonia Breaza, PE De=125 mm
- strada 1, PE De=40 mm
- strada 2, PE De=90 mm
- strada 3, PE De=40 mm
- strada 8, PE De=110 mm
- strada 10, PE De=110 mm
- strada 11, PE De=63 mm
- strada 14, PE De=63 mm
- strada 15, PE De=63 mm

Alimentarea cu apă a noilor consumatori instalații se va realiza prin prelungirea rețelei de apă publică din zona pe drumurile de incintă propuse.

##### **Retele de canalizare**

Există în prezent rețea publică de canalizare menajeră pe anumite străzi din zona studiată.

Pentru realizarea investiției se impune prelungirea rețelelor de canalizare existente în zona.

Strazile pe care există în prezent rețea de canalizare menajeră sunt:

- str. Ionel Teodoreanu, PVC De=315 mm, PF De=140 mm
- str. Viile Nadasel, PVC De=315 mm
- str. Viile Nadasel 2, PVC De=315 mm
- str. Simeria, PVC De=315 mm
- strada 1, PVC De=200 mm
- strada 2, PVC De=200 mm
- strada 14, PVC De=315 mm

Pentru canalizarea apelor pluviale se vor utiliza guri de scurgere stradale care vor fi conduse la punctele de descărcare aflate în zona prin intermediul unei rețele de canalizare subterană realizată din PVC.

Pe strada Viile Nadasel există în prezent un sistem de preluare a apelor pluviale realizat cu guri de scurgere.

### **Rețele de gaze naturale**

În zona există rețeaua publică de gaze naturale de joasă presiune care se va prelungi pentru a alimenta noii consumatori. Strazile pe care există în prezent rețeaua de gaze naturale sunt: str. Ionel Teodoreanu, str. Viile Nadasel, strada 10, Str. Simeria, strada 14.

### **Rețele exterioare de energie electrică**

Pe amplasamentul studiat există în prezent un post de transformare de la care vor fi alimentați cu energie electrică noii consumatori instalați. Postul de transformare existent se află la intersecția strazilor Ionel Teodoreanu cu strada Colonia Breaza.

### **Rețele exterioare de telecomunicații**

Pe amplasamentul studiat există în prezent pe anumite străzi rețeaua de telecomunicații.

Strazile pe care există în prezent rețeaua de telecomunicații pozată aeriană pe stalpi sunt: strada Viile Nadasel, strada Ionel Teodoreanu, Strada Simeria, strada 12 și strada 14.

## **4.8 Probleme de mediu**

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, soluția propusă neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă și canalizarea va fi racordată la rețeaua municipală. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în rigole la stradă.

## **4.9. Opțiuni ale populației**

Ținând cont de dorința proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru locuire, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.

# **5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **5.1 Concluzii**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă de locuit și funcțiuni complementare;
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se propun a se amplasa conform zonificării și organizării

funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.

În zona studiată se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

## 5.2 Prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Cluj-NAPOCA analizează contextul la scara localității, precizează posibilitățile de dezvoltare pentru zonă și prevede condiții pentru investiții. **Zona studiată se află în UTR ULiu**, descrisă astfel:

### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

**S\_UVa\*** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

**S\_UIs\*** – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

**S\_UEt\*** – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt.

În consecință, în baza prevederilor PUG, prin cele specificate în C.U. emis de mun. Cluj-Napoca – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

## 5.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, preluând obiectivele și recomandările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a

terenului, plantări de vegetație înaltă și păstrare a caracterul zonei.

Prin Regulament și planșele P.U.Z se prevăd plantații in spatii de tip scuar/parc (conform planșă Situație propusă - Reglementări Urbanistice), și realizarea unor fâșii verzi în lungul unor căi de acces.

Datorită poziției geografice (terenul fiind in panta) zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

#### **5.4. Modernizarea circulației**

Servitutea de utilitate publica pentru realizarea amprizei de 18 m pentru strada Ionel Teodoreanu greveaza amplasamentul studiat.

Suprafetele de teren grevate prin PUG de o servitute publica vor fi dezmembrate si inscrise in CF cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica".

Pentru conectarea ansamblului cu strazile imediat invecinate si pentru realizarea circulației auto in interiorul ansamblului se propune de asemena modernizarea strazilor Colonia Breaza, Simeria, Viile Nadasel, Eufrosin Poteca cat și a cailor de acces/exploatare existente pe amplasament, lucrări de lărgire, amenajare etc.

Prin traseele auto propuse se doreste o descarcare cat mai cursiva a traficului.

În interiorul terenurilor se propun căi de acces pavate pentru asigurarea accesului pietonal și auto la construcții. Pentru accesul pietonal se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

#### **5.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu).

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Prin proiect se preconizează construirea de case de locuit, cu regim de înălțime maxim de doua niveluri supraterane. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii : (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R ( S-subsol, P-parter, M-mansarda, R-etaj retras)

BILANT TERITORIAL					
SUPRAFATA STUDIATA		477 331.97mp			
SUPRAFATA PUZ		325 683,00mp			
STUDII PUZ AVIZATE/IN LUCRU		151 648,97mp			
		EXISTENT		PROPUS/MENTINUT	
		mp	%	mp	%
SUPRAFATA REGLEMENTATA - ULiu*		0	0	181 365	37.99
SUPRAFATA NEREGLEMENTATA				92 508 parcele construite	18.14
ULiu - PARCELE CONSTRUITE	ULiu PUZ - (proprietari care nu si-au dat acordul pt PUZ- vezi anexa)	439183.82	92.01	137 229.67 parcele care NU participa la PUZ	26.74
S_UVa + S_UIs + S_UEt		0	0	10 028	2.10
CAI DE CIRCULATIE - TR		38 147.97	7.99	53 465	13.22
		477 331.97	100	477 331.97	100

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA REGLEMENTATA					
SUPRAFATA REGLEMENTATA - ULiu* , S_UVa, S_UIs, UTR		244 858 mp			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
ULiu*		0	0	181 365 mp	74.06
S_UVa + S_UIs + S_UEt		0	0	10 028	4.09
TR		0	0	53 465	21.85
TOTAL				244 858	100

### Bilant teritorial:

P.O.T. max = 35%; C.U.T. max = 0,9; Regim max. de înălțime = S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 35%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,9. Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele P.U.Z, reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z

### 5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate construcțiile se vor racorda la utilitățile existente în zona.

În prezent pe terenul studiat există parțial rețeaua de alimentare cu apă, canalizare și rețeaua de alimentare cu energie electrică, urmând ca în urma urbanizării să fie extinse pe tot amplasamentul. Soluțiile posibile pentru asigurarea celorlalte utilități sunt prezentate în continuare:

### **Instalatii exterioare de alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza prin prelungirea retelelor de apa existente in zona pe drumurile de incinta propuse.

Pentru obtinerea debitului necesar se va obtine Avizul de Principiu R.A.J.A.C. Pentru proiectarea, executia, receptia si darea in folosinta se vor intocmi documentatii conforme cu normele si reglementarile in vigoare.

Consumul de apa pentru fiecare tip de imobil se va contoriza cu un contor agreat de R.A.J.A.C., montat in caminul de apometru amplasat la limita de proprietate, in vederea asigurarii acesului personalului autorizat. Intreaga cantitate de apa preluata din reseaua exterioara va fi contorizata in vederea stabilirii cantitatii de apa consumata. Se vor folosi numai echipamente de contorizare omologate de catre Biroul Roman de Metrologie Legala. Montarea contoarelor se va face conform indicatiilor din documentatia tehnica a contorului, conform art. 3.21, din Normativul I.9. - 2015. Conducta de bransament se va monta sub adancimea de inghet, conform STAS 6054/1977. Conducta de bransament va fi perpendiculara pe conducta care o alimenteaza. In caz de defect contorul va fi izolat de restul instalatiei, prin intermediul a doua armaturi de separare montate de o parte si de alta a contorului. Armatura din aval de apometru ( din partea limitei de proprietate), va fi cu descarcare. De asemenea dupa armatura de separare cu descarcare se va monta un ventil de retinere, pentru a impiedica patrunderea debitului negativ in contor. Se vor folosi piese prefabricate pentru aducerea la cota cu inaltimea de 10 cm si diametrul interior de 80 cm conform STAS 2448 - 82. Caminul se va acoperi cu o piesa prefabricata pentru capace si rame din fonta si beton conform STAS 2448 - 82.

Pentru o mai mare siguranta in exploatare s-a prevazut o retea de alimentare cu apa inelare formata din tevi cu, Dn 110mm, care elimina aproape in totalitate riscurile ca anumiti consumatori sa ramana fara apa .

Retelele de distributie a apei se considera constructii de importanta deosebita, conform STAS 4273, de aceea trebuie sa asigure exigentele de performanta in constructii, precizate in STAS 12400/1,2 privind;

- stabilitatea si rezistenta la sollicitari statice si dinamice
- siguranta in utilizare
- etanseitate
- siguranta la foc
- exigente igienice
- izolatie exterioara termica si anticoroziva

Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarei, toate conditiile privind calitatea apei potabile conform STAS 1342.

La stabilirea traseului s-au avut in vedere criteriile tehnico - economice, tinandu-se seama de urmatoorii factori:

- folosirea optima a configuratiei terenului pentru asigurarea presiunii minime necesare unei functionari normale pentru consumatorul cel mai indepartat si cel mai defavorabil plasat
- realizarea unei retele de lungime minima
- evitarea pe cat posibil, a zonelor cu trafic intens sau a accidentelor de parcurs (traversari de cale ferata, drumuri internationale, autostrazi)

Conductele se vor amplasa sub adancimea de inghet, conform STAS 6054/77.

Amplasare retelelor de incinta respecta conditiile impuse de SR 8591/97, cu privire distantele minime intre retelele de apa, canal, gaz si electrice si intre acestea si difertie constructii.

Reteaua se va dimensiona conform STAS 1343/1-2006, in ipoteza in care obiectivele deservite necesita debite de apa rece si apa calda la parametrii standard.

In caminele vizitabile de linie, cat si in camine special construite functie de configuratia terenului si implicat a conductei, se vor monta robinete de aerisire si golire Dn 50 mm.

Reteaua proiectata s-a prevazut cu hidranti de incendiu. Hidrantii se vor amplasa in intersectiile de strazi, precum si in lungul acestora, la distante care nu depasesc 100 m. Hidrantii se pot folosi si pentru igenizarea retelei, aerisire, etc. Hidrantii de incendiu exterior se vor monta doar pe conducte cu diametrul minim de Dn=100 mm. Racordarea la conducta principala se va face cu ajutorul unui colier - priza de prindere. Hidrantii se vor amplasa in camine special destinate lor si vor fi marcati si semnalizati conform reglementarilor tehnice in vigoare.

Armaturile prevazute (vane de sectionare, robinete de aerisire si golire), se vor racorda la reseaua de incinta prin flanse, cu ajutorul adaptorilor cu flansa. Armaturile prevazute se vor monta in camine vizitabile de tip carosabil.

In scopul limitarii la maxim a tronsoanelor scoase din uz, pe durata unei interventii, s-au prevazut armaturi de inchidere in toate nodurile retelei ramnificate. Tot aici s-au prevazut robinete de golire si aerisire, functie de cotele geodezice la care se afla tronsonul calibrat. Aerisirea retelei se poate face si prin hidranti.

Armaturile de inchidere se vor amplasa in toate nodurile retelei ramnificate, pe conductele principale la distanta de maximum 600 m si pe conductele de serviciu la distanta de max. 300 m (in cazul in care nu sunt racorduri), astfel incat sa nu se scoata din functiune mai mult de 5 hidranti de incendiu.

Racordurile de golire si spalare a retelei trebuie sa fie amplasate astfel incat sa asigure protectia sanitara (sa impiedice patrunderea impuritatilor in conductele retelei de apa potabila). Diametrul robinetelor de golire se poate lua de regula  $\frac{1}{4}$  din diametrul conductei pe care se monteaza, dar nu mai putin de 50 mm.

In functie de traseul conductelor se vor prevedea compensatori de montaj, dilatare - tasare. Conductele se vor poza in santuri cu latimi ce variaza intre 0,7 - 0,9 m si adancimi de 1,00 - 1,50 m. Pozarea se va executa pe un pat de nisip de de 10 cm grosime.

Dupa pozarea conductelor in sant si a probelor de presiune, se va proceda la executarea umpluturilor in straturi de 10 - 15 cm, executandu-se compactarea acestora pana la un grad de 96%. Pentru refacerea infrastructurii si a suprastructurii strazilor afectate de sapaturi, se va executa un pat de balast, piatra sparta si nisip in grosime de 30 cm reprofilandu-se strada si se vor curata gurile de scurgere. Conductele vor fi pozate subteran sub adancimea limita de inghet si tinand cont de eventuala existenta a celorlalte retele subterane din zona, in cazul in care au trasee comune, ca: retele electrice, telecomunicatii, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Sapaturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adancime de 1.20 m. Pentru corectarea fundului santului, de la adancimea de 1.20 m pina la 1.50 m, sapaturile se vor face manual.

Reteaua de distributie se va da in functiune dupa efectuarea probelor, spalarea si dezinfectarea conductelor si numai cu acordul organelor sanitare.

Dimensionarea retelei de distributie s-a facut in asa fel incat sa asigure presiunile de serviciu in punctele cele mai indepartate si cele mai inalte, cat si presiunea minima de 7 m H<sub>2</sub>O necesara functionarii hidrantilor de incendiu.



Înainte de punerea în funcțiune, conductele de alimentare cu apă se vor proba la presiune și etanșitate și apoi se vor spăla.

După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, șanturile vor fi acoperite și terenul va fi adus la forma inițială de către executant, potrivit prevederilor din proiect și din documentația economică.

### **Instalații exterioare de canalizare a apelor uzate menajere**

Pentru realizarea investiției se impune prelungirea rețelelor de canalizare existente în zonă.

Se va realiza o rețea de canalizare în sistem separativ.

Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/05 – “Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților. Evacuarea apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților se poate face numai în baza acordului de racordare scris, dat de unitatea de gospodărie comună care administrează și exploatează sistemul de canalizare și al contractului abonament de preluare la canalizarea localității, încheiat cu aceasta, cerându-se și avizul inspectoratelor de sănătate publică. După obținerea acordului de racordare este obligatorie obținerea avizului și autorizației de gospodărire a apelor, conform prevederilor Legii apelor 107/1996.

Prin acordul de racordare, unitatea de gospodărire comună care administrează și exploatează sistemul de canalizare al localității poate stabili, ca valori admisibile, valori mai mici decât cele prevăzute pe baza încărcării cu poluanți, deja existentă în canalizare.

La solicitarea acordului de racordare, în vederea evacuării apelor uzate provenite de la o nouă utilizare a apei, utilizatorul va pune la dispoziția unității de gospodărie comună date asigurate de proiectant, respectiv estimări ale debitelor și compoziția apelor uzate care urmează a fi evacuate în canalizarea localității; în cazul rețehnologizării sau extinderii capacităților de producție, abonatul va prezenta buletine de analiză a compoziției și cronograma debitelor de apă uzate, evacuată de la folosința aflată în funcțiune.

Rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere se va amplasa sub carosabil, la distanță de 3.0 m față de rețeaua de alimentare cu apă.

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

Accesorii și lucrări canalizare

Caminele de vizitare au rol de camine de linie sau racord și se vor amplasa la maxim 60 m.

S-au prevăzut camine de vizitare în următoarele situații:

- în aliniamente, la distanțe de max. 60 m
- în punctele de schimbare dimensiunilor și a pantelor
- în punctele de schimbare a direcției și de intersecție
- în punctele de racord (camine de racord a parcelelor)

Pentru a evita infiltrațiile de apă din panza subterană în rețeaua de canalizare s-a prevăzut ca radierul caminelor să fie prefabricat, din beton armat, realizându-se astfel atât un grad ridicat de impermeabilitate cât și o etanșizare bună la racordul cu tuburile de canalizare.

Execuția și pozarea rețelelor de canalizare se va face paralel cu cele de alimentare cu apă,

Conductele vor fi pozate subteran sub adâncimea limită de îngheț și ținând cont de eventuala existență a celorlalte rețele subterane din zonă, în cazul în care au trasee comune, ca: rețele electrice, telecomunicații, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Sapaturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adancime de 2.0 m. Pentru corectarea fundului santului, sapaturile se vor face manual.

Inainte de punerea in functiune, conductele de canalizare se vor proba la presiune si etanseitate.

Dupa terminarea lucrarilor de montaj la conducte, santurile vor fi acoperite si terenul va fi adus la forma initiala de catre executant, potrivit prevederilor din proiect si din documentatia economica.

Caminele de vizitare vor fi executate, din tuburi de beton prefabricat Dn 80 cm. Capacele și ramele din fonta, STAS 2308/81, folosite la caminele de vizitare vor fi montate prin intermediul unor piese suport, din beton armat conform prescripțiilor din STAS 2448/82.

Traseul conductelor se materializeaza pe teren prin țaruși amplasați pe axul conductei și în axul caminelor.

Saparea tranșeelor de pozare a tuburilor de canalizare și a gropilor pentru caminele de vizitare vor fi executate manual. Pe masura executarii șanțurilor și gropilor se va executa sprijinirea malurilor cu dulapi metalici din inventarul constructorului.

In conformitate cu normele de protecția muncii, pe marginea șanțurilor și a gropilor se va lasa o bancheta de 50 cm pentru asigurarea liberei circulații în timpul lucrarilor de montaj. In același timp se va asigura încadrarea surplusului de pamant care va fi transportat în locuri prestabilite a fi folosite ca depozit.

Pentru delimitarea spațiului necesar executarii lucrarilor de montaj se vor monta parapete metalice de inventar de-a lungul șanțului, iar pentru asigurarea traversarii șanțurilor în locurile necesare se vor monta podețe metalice.

Inainte de efectuarea umpluturilor se va executa proba de etanșeitate prin umplerea conductei cu apa timp de 24 ore. Daca rezultatul probei este pozitiv se va executa umplerea și compactarea tranșeelor în straturi de 30 cm grosime.

In vederea recepției se va urmări daca executarea lucrarilor s-a facut în conformitate cu prevederile din proiect, a reglementarilor tehnice privind execuția lucrarilor aferente, precum și a instrucțiunilor de montaj ale producatorului de echipamente.

Se vor avea în vedere, în special condițiile tehnice privind:

- aspectul estetic general al instalațiilor
- pentru lucrarile ascunse se va face verificarea calității materialelor utilizate și a execuției

și se vor efectua probe înainte de efectuarea umpluturilor și se vor încheia procese verbale pentru aceste lucrari.

Urmărirea comportarii investiției în timp se va face conform Normativului P 133 - 80 de catre beneficiar prin exploatarea tehnica a lucrarii.

In cadrul activității de urmarire curenta se va da atenție deosebita:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioara;
- etanșeității conductelor care transporta lichide de orice fel;
- înfundarii scurgerilor;
- apariției de fisuri, crapaturi ale conductelor;
- distorsionari ale traseului conductelor;
- funcționarii tuturor armaturilor;
- neterminarea unor lucrari ce afecteaza siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a caror remediere este de durata.

Comisia de recepție poate respinge recepția daca se constata vicii ce nu pot fi înlaturate.

Recepția finala va fi convocata de investitor în cel mult 15 zile dupa expirarea perioadei de garanție.

Înainte de începerea lucrărilor de terasamente se stabilește axa străzii și reperii care determină elementele traseului conform prevederilor STAS 9824/3-74. Lucrarea se va face cu topografi calificați pornind de la Planul de trasare al fiecărei străzi.

### **Instalații exterioare de canalizare a apelor pluviale**

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale se vor utiliza guri de scurgere stradale care vor fi conduse la canalele existente. Principalele străzi colectoare vor fi str. Ionel Teodoreanu cât și str. Odobesti, prin extinderea rețelei și pe aceasta din urmă. Rețeaua de colectare a apelor pluviale se va amplasa sub carosabil pe axul drumurilor pentru a facilita racordarea gurilor de scurgere de pe ambele părți ale drumurilor.

Conductele vor fi pozate subteran sub adâncimea limită de îngheț și ținând cont de eventuala existență a celorlalte rețele subterane din zonă, în cazul în care au trasee comune, ca: rețele electrice, telecomunicații, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adâncime de 2.0 m. Pentru corectarea fundului șantului, săpăturile se vor face manual. Înainte de punerea în funcțiune, conductele de canalizare se vor proba la presiune și etanșitate.

După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, șanturile vor fi acoperite și terenul va fi adus la forma inițială de către executant, potrivit prevederilor din proiect și din documentația economică. Caminele de vizitare vor fi executate, din tuburi de beton prefabricat Dn 80 cm. Capacele și ramele din fontă, STAS 2308/81, folosite la caminele de vizitare vor fi montate prin intermediul unor piese suport, din beton armat conform prescripțiilor din STAS 2448/82.

Traseul conductelor se materializează pe teren prin țaruși amplasați pe axul conductei și în axul caminelor.

Săparea tranșelor de pozare a tuburilor de canalizare și a gropilor pentru caminele de vizitare vor fi executate manual. Pe măsura executării șanțurilor și gropilor se va executa sprijinirea malurilor cu dulapi metalici din inventarul constructorului.

**-Alimentare cu energie termică:** Încălzirea va fi asigurată cu microcentrale individuale alimentate cu gaze naturale de la extinderea conductei de gaz.

### **- Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ Cluj.

În zonă există rețeaua publică de gaze naturale de joasă presiune care se va prelungi pentru a alimenta noii consumatori instalați.

Fiecare parcelă se va racorda la rețeaua proiectată prin intermediul unui bransament și a unui post de reglare proiectat. Pe rețeaua de redusă presiune, la capatul de bransament, se montează un robinet de trecere, în poziție verticală, unul sau mai multe regulate. Legătura bransamentelor cu postul de reglare sau instalațiile de utilizare se face prin intermediul unui dispozitiv special, denumit capat de bransament (raiser), care realizează trecerea de la polietilena la metal, având același diametru cu teava din polietilena bransamentului.

Conductele, fittingurile și armaturile din Pe se montează îngropat direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0.9 m de la generatoarea superioară.

In cazul subtraversarilor de drumuri si intersectii cu alte retele se vor prevedea tuburi de protectie.

De asemenea se vor prevedea rasuflatori in urmatoarele cazuri;

- la distante de 150 m
- la capetele tuburilor de protectie
- la ramificatiile de conducte
- la iesirea capetelor de bransament din pamant

Distanta intre generatoarea superioara a tubului de protectie pe care se monteaza rasuflatoarea si fata inferioara a calotei rasuflatorii este de 150 mm.

Confectionarea rasuflatorilor se va face din teava din otel cu diametrul interior de 50 mm.

Rasuflatorii la care se monteaza capac GN se prevad obligatoriu cu opritor pentru evitarea degradarii conductei cu dispozitivul de curatire a rasuflatorilor.

In dreptul rasuflatorilor, conducta, care a fost acoperita pe toata lungimea cu un strat de nisip gros de 10 – 15 cm, se pune un strat de piatra de rau cu granulatia de 5 – 8 mm, gros de 5 cm, peste care se aseaza calota rasuflatorii.

Conductele de Pe vor fi insotite pe intreg traseul de un conductor de cupru izolat de sectiune 1.5 mmp, monofilat, montat de-a lungul conductei, prin care se pot transmite semnale electrice cu ajutorul carora se poate determina cu precizie amplasarea conductei si integritatea acesteia.

Deasupra conductei, pe toata lungimea traseului, la o inaltime de 25 cm de generatoarea superioara a acesteia se va monta o bnda sau grila de avertizare din Pe de culoare galbena cu o latime de 15 cm si inscriptionata "gaz metan".

Proiectarea, executia, receptia si punerea in functiune se va face conform Normativului I6/98 si I6 PE/90, de catre instalatori autorizati, secondati de reprezentantii legali ai Distigaz – Nord Tg. Mures.

Pentru executia conductei constructorul va delega instalator autorizat (grad IIB minim) care va semna si completa partea scrisa si desenata conform art. 2.9 din Normativul I6.

Traseul conductei va fi rectiliniu marcat prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si stilpii din vecinatate in conformitate cu STAS 9750.

Materialul tubular va fi insotit de certificat de calitate.

Materialele care nu au certificate de calitate se pot folosi numai daca sint atestate de un laborator de specialitate. Nu se va utiliza material tubular care prezinta defecte.

In retelele de distributie se pot utiliza numai robinete din otel.. Vanele care s-au prevazut in prezentul proiect sint robinete cu sertar Pn 25 din ote cu tije neascendenta STAS 1054/80.

## **Instalatii exterioare de alimentare cu energie electrica**

### *Alimentarea cu energie electrică*

Pe amplasamentul studiat exista in prezent un post de transformare de la care vor fi alimentati cu energie elctrica noii consumatori instalatii Reteaua de distributie a energiei electrice va fi de tip LES 0.4Kv (linie electrica subterana)

### *Rețeaua de joasă tensiune*

Din postul de transformare existent se va alimenta în sistem ramificat o rețea de firide de distribuție stradală. Firidele de distributie vor fi alimentate subteran și vor fi alimentate unele în regim

intrare și altele în regim intrare-ieșire, în funcție de poziția pe care o ocupă în rețea. În componența firidei se găsesc:

- cutia
- soclul
- sistemul de bare capsulate
- socluri modulare pentru siguranțe fuzibile tip MPR cu sau fără separator

Firidele vor fi cu maximum 14 plecări către consumatori. Cutia va fi realizată din poliester cu fibră din sticlă, cu grad de protecție IP44, și va fi echipată cu mâner rabatabil montat îngropat, prevăzut cu ială și/sau dispozitiv de închidere cu cheie triunghiulară. Soclurile fuzibilelor vor fi din poliester cu fibră din sticlă, modulare, tripolare, cu montaj vertical, protejate la contornare și străpungere, cu contacte argintate și cu capace pentru protecție și manevrare patroane fuzibile.

#### *Alimentarea cu energie electrică a caselor de locuit*

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

#### *Alimentarea cu energie electrică a stalpilor de iluminat stradal*

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

#### **Retele exterioare de telecomunicații**

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către operatorii de telecomunicații. De la acestea se vor asigura bransamente individuale. Distribuția se va face în canalizație subterană pe straziile principale.

- **Gospodărirea apelor** : regiunea nu este afectată de inundații
- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la groapa de gunoi a municipiului Cluj-Napoca.

#### **5.7. Protecția mediului**

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificării P.U.Z.

#### **5.8. Obiective de utilitate publică**

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilțar și realizarea sistemului de circulații – zona acceselor și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 47.73 ha, aflată atât în proprietatea privată a beneficiarilor, cât și în domeniul public (strazi existente).

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor astfel ca pentru a reglementa într-un mod cât mai unitar zona s-au propus reparcelări pentru a crea un parcellar urban specific zonei de locuire.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a loturilor în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente.

## 6. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prin cele specificate în C.U. emis de mun. Cluj-NAPOCA – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Cluj-NAPOCA

Sef de proiect  
arh. Urb. Măcsim Marcela

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

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitaaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutorator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in U.T.R. :

**ULiu\*** - Locuinte cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

**S\_UVa\*** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

**S\_UIs\*** - Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

**S\_UEt\***- Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Zona studiata - Dealul Steluta, se afla in partea nordica a municipiului Cluj-Napoca si cuprinde parcele aflate pe frontul strazii Ionel Teodoreanu, Viile Nadasel, Simeria, Colonia Breaza si alte cai de circulatie existente pe amplasament. Amplasamentul studiat este incadrat conform PUG in UTR ULiu (conform plansei U01 PLAN INCADRARE IN P.U.G.)

#### 1.2 Baza legala a elaborarii prezentului R.L.U.

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Cluj-Napoca

- Legea nr.50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii(actualizata \*);
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul(actualizata)

### 1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel de pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2. REGULAMENT PENTRU U.T.R. ULiu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Suprafețele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destitatie de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.



## B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, care vor conține după caz – plantatii în aliniament, locuri de staționare, pista de biciclete, trotuar de min 1.00 m.

Pentru reglementarea străzii Ionel Teodoreanu se va aplica profilul stradal III B -18 m- zona mixta/rezidentiala.

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau parc vor avea acces public nelimitat.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### A. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale** în regim izolat, cuplat, înșiruit, covor și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective** cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite) în regim izolat, cuplat, înșiruit, covor și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

### B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum 5 niveluri supraterane.

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

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

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă  
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### C. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

### A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 10 m pentru locuințele cuplate sau cover, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă.
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, cover sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate
- (e) vor avea formă regulată

## B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m fata de aliniamentul propus.

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

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 5-6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## C.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELOR

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

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

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

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, exceptie facand parcelele de colt care se vor retrage minim 3m fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare.

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

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

## D. 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 decât 3 m.

## E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto pt fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3.5m.

Se admint conventii intre vecini astfel incat accesele auto de pe parcele alaturate sa se alipeasca.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Prin P.U.Z. se permite edificarea a doua locuinte in regim izolat pe aceasi parcela.

## F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

**Servicii cu acces public:**

Minimum două locuri de parcare .

## G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

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 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

## H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

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

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

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

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

## I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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.

## K ÎMPREJMURI

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

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

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

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

**POT maxim = 35%**

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

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

**CUT maxim = 0.9**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod

obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

### 3. REGULAMENT PENTRU U.T.R. S\_UVa\* Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone: S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

#### A. CONDITIONARI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Spațiul se realizează prin documentația actuală de PUZ, fără o etapă ulterioară de PUD.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni,

conform Anexei 1 la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan de mobilare) și are caracter orientativ.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția

îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5m.

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice –agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și



arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pațișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## 14. ÎMPREJMURI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

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

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

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

#### 4. REGULAMENT PENTRU S\_Us\* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

### B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea

mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

sau în afara spațiului public

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

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

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

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan de mobilare) și are caracter orientativ.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor

retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5m.

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice e va realiza conform avizului eliberat de administratorului acestora.

Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).

La regimul de înaltimi reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul înaltimii maxime.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul 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.

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și u

nitar.

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. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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.

## 14. ÎMPREJMURI

Împrejmirile 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 împrejmirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectura respectiv, fără a depăși:

**pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:**

POT maxim = 60%

**pentru parcelele de colț:**

POT maxim = 75%

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

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

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

**pentru ansambluri sau parcelele comune:**

CUT maxim = 2.2

**pentru parcelele de colț:**

CUT maxim = 2,8

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

#### REGULAMENT PENTRU U.T.R. S\_UE1\* – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

##### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

##### Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

## A. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

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



- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, 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 înafara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supratereane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) 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)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele din prezentul regulament.

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

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

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan de mobilare) și are caracter orientativ.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediară a regulii de retragere menționate mai sus.

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

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 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivelul relației menționate).

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garajecollective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale

fațadelor, culorile etc. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitareedificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor amenajare, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## 14. ÎMPREJMURI

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

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)



Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. Maxim = 3,0

Cluj-NAPOCA

Sef de proiect  
arh. Urb. Macsim Marcela