

**FIȘA PROIECTULUI**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BORHANCIULUI, NR. 76F

OBIECTIV : ELABORARE P.U.Z. PRIVIND "EXTINDEREA CENTRULUI SPORTIV - TCI SOCIAL CLUB" - din cartierul Borhanciului, strada Borhanciului, nr. 76F, Cluj-Napoca

BENEFICIARI : S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A. cu sediul în cluj-napoca, str. Al. Vaida Voevod, nr.2, prin director general, ing. Oltean Stefan Dorin.

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 477/2021

DATA : mai 2022

**LISTA DE SEMNĂTURI**

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU .....

URBANISM arh. Razvan COCA .....

Intocmit arh. Razvan COCA .....

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1.Introducere

### 1. 1 PREZENTAREA INVESTITIEI

OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - in vederea extinderii CENTRULUI SPORTIV - TCI SOCIAL CLUB
INVESTITORI	:	S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A.
ADRESA INVESTITIEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BORHANCUIULUI, NR. 76F
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	477/2021
DATA ELABORĂRII	:	mai 2022

### 1.2. Obiectul lucrării

Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 255046, CF. nr. 292026, CF. nr. 292027, CF. nr. 327627 – in vederea extinderii CENTRULUI SPORTIV – TCI SOCIAL CLUB.

Obiectivul de investiție are scopul de a crea posibilitatea tuturor cetățenilor din zonă (de la tineri, la persoane în vârstă) și din cartierele învecinate de a face sport de agrement și de performanță.

Cererea pentru cursuri de înot pentru copii, familiile tinere din zona Borhanciului, sat Gheorgheni, Sopor, cartierul Bună Ziua, este mult în creștere față de anii precedenți.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- parcelarea terenului;
- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei, utilizarea funcțională și a

categoriilor de intervenții necesare;

- stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului, prevederile Certificatului de Urbanism și ale Avizului de Oportunitate eliberate în acest sens.

### 1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația P.U.Z. - „Locuinte familiale si dotari, zona Borhaciului str. Romul Ladea si str. Cezar Boliac, aprobat cu HCL nr. 24/2021, din studiu geotehnic „Ansamblu rezidential si spatii comerciale" elaborat de Societatea Transilvana de Inginerie GEOGNOZIS S.R.L. in aprilie 2008,, din documentația „REALIZARE SUPORTULUI TOPOGRAFIC IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. ” elaborat de ing Zaharie Sorin Ioan.

## 1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord- cu strada Borhanciului
- la est-cu strada Cezar Boliac și teren aflat în proprietate privata
- la sud-cu terenuri aflate în proprietate privata
- la vest-cu terenuri aflate în proprietate privata.

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o declivitate usoara de la est spre vest, mai exact panta terenului este de aproximativ 5%. Pe teren vegetația este preponderent joasă avand si cativa arbori tineri.

### 2.3. Circulația

Prin P.U.Z. se propune realizarea unei alee de incintă pentru accesul în complexul sportiv destinată clienților complexului precum și o alee carosabilă (de tip shared space) închisă circulației publicului destinată strict imobilelor de cazare. Aleea de incinta propusa are o ampriză totală de 12 m, carosabil 5,5m, trotuar de 1,5 m lațime și zonă destinată parcării autovehiculelor de 5 m. Aleea carosabilă destinată unităților de cazare va avea o ampriza totala de 9.5 m: 5.0 m carosabil, spre frontul nordic al strazii se propune trotuar de 1.5m latime si o zona verde intercalata cu locuri de parcare amplasate longitudinal de 2 m latime , o zonă verde amenajata in lungul aleei spre limita de proprietate sudicade 1 m latime, precum și un loc de întoarcere în capătul vestic.

Locurile de parcare necesare extinderii complexului și locuințelor de serviciu se vor amenaja strict pe terenul reglementat, la sol sau în garaje, în faza actuală de proiectare s-a estimat un număr circa 20 de locuri de parcare suplimentare necesare lucrărilor propuse prin P.U.Z.. Se prevede realizarea de 24 de locuri de parcare: 8 parcari sunt destinate extinderii propuse si 12 locuri de parcare sunt destinate spectatorilor si unitatilor de cazare . În prezent complexul sportiv beneficiază de un numar de peste 17 locuri de parcare.

Conform reglementărilor, se propune realizarea unei extinderi a cladirii existente care azi găzduiește o piscină acoperită, cu un corp de clădire nou care va găzdui o nouă piscină acoperită de cca. 375mp luciu de apa, aceasta urmeaza sa fie amenajată la standarde europene precum și alte funcțiuni conexe acesteia.

Conform anexei 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 aceasta extindere necesita minim 12 locuri de parcare, din care:

4 parcari pentru spectatorii din tribune ( 1 loc parcare/15 locuri pentru public)

8 parcari pentru bazinul semiolimpic( 1 loc parcare/ 50mp luciu de apa)

Deoarece piscina nou propusa va fi pregatită să gazduiască și competiții sportive se propune pe terenul reglementat realizarea unui număr de maxim șase locuințe de serviciu (unități de cazare), fiecare cu parcela proprie, destinate temporar participanților la concursuri sportive și a familiilor, membrilor sau angajaților clubului. Într-un cartier lipsit de funcțiuni și dotări sportive, complexul sportiv propus spre extindere se va adresa locuitorilor cartierului Borhanci cât și locuitorilor municipiului . Fiecare parcela va cuprinde maxim 1 imobil cu maximum 1 unitate locativa (Au>100mp/unitate locativa),

Prin proiect se propune ca locurile de parcare necesare functiunii de locuire sa fie ame-

najate la sol, doua locuri de parcare in fata fiecarei case, ca parte din profilul aleii carosabile de utilitate privată (shared space) închisă circulației publice.

Conform anexei 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 toate aceste locuinte de serviciu necesita maxim 8 locuri de parcare, 40% din numarul de camera (18camere)

<b>NECESAR PARCĂRI PENTRU DOTĂRILE NOI PROPUSE</b>		
<b>DOTĂRI PROPUSE</b>	<b>NECESAR (calcul)</b>	<b>NR. LOCURI DE PARCARE</b>
BAZIN SEMIOLIMPIC (375 m <sup>2</sup> )	1 loc de parcare la 50 m <sup>2</sup> luci de apă	8
SPECTATORI (60)	1 loc de parcare la 15 locuri pentru public	4
UNITĂȚI DE CAZARE (18)	40% din nr. de camere	8
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE NECESARE</b>		<b>20</b>
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE</b>		<b>24</b>

La momentul actual TCI Social Club: dispune de 17 locuri de parcare

#### 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este neparcelat, cuprinzand mai multe proprietati conform extraselor de C.F. atasate la documentatie, terenul reglementat destinat extinderii si unitatilor de cazare are funcțiunea de teren viran neimprejmuit, lipsit de construcții.

#### 2.5. Echipare edilitara

În zonă exista rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii. Echiparea edilitara este completa atat pe str. Borhanciului cat si in cadrul complexului sportiv TCI existent iar Strada Cezar Boliac este echipata edilitar partial.

#### 2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenecesitând

măsuri speciale de protecție a mediului.

## 2.8. Optiuni ale populației

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, la Primaria municipiului Cluj-Napoca au fost efectuate etapa pregătitoare, etapa de documentare, în ceea ce privește procesul de informare și consultare a publicului.

## 1. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuințe familiale cu regim de înălțime redus. Unitățile de cazare propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (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), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul strazilor de incintă propuse, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesară realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

### 3.2. Prevederi P.U.G.

Conform planului de încadrare în PUG, zona reglementată se încadrează astfel:

- Parțial în U.T.R. ULiu: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Parțial în U.T.R. ULi/c: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și

colective mici

- Partial in U.T.R. UM4: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

### 3.3. INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% (U.T.R. Et)

pentru locuinte individuale

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.8 (U.T.R. Et)

Indicii urbanistici se vor raporta la intreaga suprafata a parcelei initiale.

<b><u>BILANT TERITORIAL</u></b>				
<b>UTILIZAREA TERENULUI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULi/c	3470	56,55	-	-
Teren in UTR ULiu	4516	43,45	-	-
Teren propus in U.T.R. Is_A			7986	100
<b>TOTAL</b>	<b>7986</b>	<b>100%</b>	<b>7986</b>	<b>100%</b>
<b>Teren propus in U.T.R. Et*</b>	-	-	<b>7986</b>	<b>100%</b>
din care teren propus in U.T.R. Et*	-	-	4520	56,60
din care teren propus in subzona S_Et*	-	-	3466	43,40
Circulații	1228.35	15,38	2275	28,48
Spațiu verde pe sol natural (Et*)	-	-	3057	38,28
Parcări propuse	19 din care 6 pentru unitățile de cazare			
<b>POT maxim admis pentru U.T.R. Et*</b>	<b>50%</b>			
<b>CUT maxim admis pentru U.T.R. Et*</b>	<b>2.8</b>			
<b>POT maxim admis pentru S_Et*</b>	<b>35%</b>			
<b>CUT maxim admis pentru S_Et*</b>	<b>0.9</b>			

### 3. MOD DE INTEGRARE IN ZONA

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. se afla în cartierul Borhanci, un cartier nou care a rezultat prin procedurile de urbanizare pe bază de P.U.Z. sau propuse în P.U.G. în ultimii aproximativ cincisprezece ani. Acest cartier are un caracter dinamic, se afla în curs de dezvoltare cu diverse oportunități. Se poate observa la nivelul întregului cartier un deficit de spații dedicate funcțiunilor cu acces public, prin urmare proiectul propune edificarea unor construcții care vor găzdui servicii destinate publicului. Se propune realizarea unui complex de dotari.

Procesele tehnologice rezultate prin desfășurarea activităților propuse nu sunt poluante, deseurile rezultate nu sunt periculoase și vor fi colectate în recipiente diferite, pe categorii, ceea ce va ușura procesele de reciclare.

Bunurile materiale utilizate vor fi alese să aibă o durată lungă de viață, iar cele ce se deteriorează vor fi pe cât de mult posibil reciclabile.

Amplasamentul se află într-o zonă cu mulți copii și familii tinere, dornice să practice inotul și miscarea. Prin noua investiție se asigură creșterea numărului de parcuri.

Terenul pe care se dorește extinderea investiției este proprietate privată a S.C. TCI C.G. SA, terenul este liber de sarcini, se dorește extinderea PUZ-ului existent pentru a putea realiza obiectivul final, respectiv construirea ansamblului SPORTIV, care în final să cuprindă:

- Bazine de înot pentru agrement
- Bazine de înot pentru copii
- Bazine de înot pentru performanță
- Spații pentru vestiare
- Fitness
- Spații de luat masa (restaurant)
- Cazare și spații de locuit pentru personal
- Locuri de joacă
- Spații de relaxare și odihnă
- Accese
- Parcuri
- Alei pietonale
- Spații verzi.



Prin prezentul proiect se dorește creșterea calității zonei din care face parte, prin extinderea acestui punct de atracție, crearea unor noi dotări destinate atât celor din cartier cât și pentru cei din oraș sau cartierele învecinate.

Profilul întregului ansamblu este legat de domeniul sportiv (activități sportive). Nu există capacitate de producție.

Obiectivul de investiție actual are scopul de a crea posibilitatea tuturor cetățenilor din zonă (de la tineri, la persoane în vârstă) și din cartierele învecinate de a face sport de agrement și de performanță.

Cererea pentru cursuri de înot pentru copii, familiile tinere din zona Borhanciului, sat Gheorgheni, Sopor, cartierul Bună Ziua, este mult în creștere față de anii precedenți

Actualmente în cadrul Centrului de agrement TCI SOCIAL CLUB, își desfășoară activitatea Clubul Sportiv Aqua 01, aceștia având sportivi atât pentru inițiere cât și pentru performanță, cu rezultate remarcabile la concursurile de natație națională și europeană.

Se poate lua în considerare ca prin creșterea capacității acestui obiectiv, în zonă se crează posibilitatea populației de a dispune de un spațiu în care se pot recrea, face sport, baie cu apă sărată, înot și socializare.

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi imobile noi, se va extinde trama stradală în așa fel încât să permită crearea de noi legături în această zonă și se vor valorifica la adevaratul potențial al terenurilor neamenajate în momentul de față. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcelarului existent, anume: prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile înfundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. Soluția propusă s-a elaborat luând în considerare reglementările impuse de P.U.G. cât și de P.U.Z.-ul aprobat cu HCL24/2021 precum și de intențiile ferme ale investitorilor de urbanizare a terenurilor amplasate la nord.

Odata cu urbanizarea întregului UTR și cu implementarea condițiilor aprobate prin HCL 24/2021 accesul și trama stradală propusă vor permite edificarea unei străzi perpendiculare pe Cezar Boliac care să faciliteze accesul spre zona neurbanizată aflată la nord.

Se propune realizarea unei extinderi a clădirii existente care azi găzduiește o piscină acoperită cu un corp de clădire nou care va găzdui o nouă piscină acoperită, amenajată la standarde europene precum și alte funcțiuni conexe acesteia. Deoarece piscina nou propusă va fi pregătită să găzduiască și competiții sportive se propune ca pe terenul reglementat să se realizeze și un număr de maxim șase locuințe de serviciu (unități de cazare) destinate temporar participanților la concursuri sportive și a familiilor, membrilor sau angajaților

clubului. Într-un cartier lipsit de funcțiuni și dotări sportive, complexul sportiv propus spre extindere se va adresa locuitorilor cartierului Borhanci cât și locuitorilor municipiului.

### 3.6. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 20% (UTR Et\*) respectiv minim 40%(UTR S\_Et\*) din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

### 3.7. Obiective de utilitate publica

Prin proiect se va urbaniza zona reglementata, se vor construi unitati de cazare noi, se va dezvolta zona in ce priveste dotarile cu acces public.

### 3.8 Consecinte economice si sociale

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și începe demersurile de modernizare a circulației în conformitate cu prevederile P.U.G., contribuie la creșterea numărului dotări și servicii din cartier, într-o zonă urbană deficitara din punct de vedere a dotarilor cu acces public.

### 3.9 Categoriile de costuri

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operatiuni notariale , precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuala nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA

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

## DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Et\* - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Suprafața totală reglementată: 7890 m<sup>2</sup>.

Amplasamentul este situat în sud estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 7890 m<sup>2</sup>, are o formă poligonală neregulată și se învecinează: la nord- cu strada Borhanciului, la est-cu strada Cezar Boliac și teren aflat în proprietate privată, la sud-cu terenuri aflate în proprietate privată, la vest-cu terenuri aflate în proprietate privată.

În prezent pe zona reglementată se afla clubul de agrement TCI social club.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Razvan Coca

## A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. ET\* - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) funcțiuni sportive - baza de agrement, piscină, strand, sală de sport specializată, teren de sport în aer liber,

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze

amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se consideră construibile parcelele așa cum sunt ele reprezentate pe planșa U04. Zonificare. Extinderea propusă se va edifica exclusiv pe parcela cu nr. cad. 327627.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Extinderea propusă se va construi în calcan sau în legătură directă cu corpul de clădire existent pe parcela cu nr. cad. 327627. Corpul de clădire propus se va retrage față de limitele parcelei cu nr. cad. 327627 după cum urmează:

- minim 3.0m față de limita nord vestică
- minim 6.0m față de limita sud estică
- minim 1.0m față de limita sud vestică

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

Extinderea propusă se va construi în calcan sau în legătură directă cu corpul de clădire existent pe parcela cu nr. cad. 327627. Corpul de clădire propus se va retrage față de limitele parcelei cu nr. cad. 327627 după cum urmează:

- minim 3.0m față de limita nord vestică
- minim 6.0m față de limita sud estică
- minim 1.0m față de limita sud vestică

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

Extinderea propusă se va construi în calcan sau în legătură directă cu corpul de clădire existent pe parcela cu nr. cad. 327627.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe parcela cu nr. cad. 327627 se propune păstrarea accesului actual din strada Borhanciului și edificarea unei alee de incintă pentru accesul din strada Cezar Boliac în complexul sportiv. Aleea carosabilă va fi de tip shared space și va fi închisă circulației publicului, aceasta este destinată strict imobilelor de cazare și accesului secundar spre clubul TCI. Prima parte a aleei de incintă propusă are o ampriză totală de 12 m, carosabil 5,5m, trotuar de 1,5 m lățime și zonă destinată parcării autovehiculelor de 5 m. A doua

parte a aleii carosabile este destinată unităților de cazare, va avea o ampriza totală de 9.5 m: 5.0 carosabil, spre frontul nordic al străzii se propune trotuar de 1.5m latime și o zonă verde intercalată cu locuri de parcare amplasate longitudinal de 2 m latime, o zonă verde amenajată în lungul aleii spre limita de proprietate sudică de 1 m latime, precum și un loc de întoarcere în capătul vestic.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

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

Locurile de parcare necesare extinderii complexului și locuințelor de serviciu se vor amenaja strict pe terenul reglementat, la sol sau în garaje.

Conform reglementărilor, se propune realizarea unei extinderi a clădirii existente care azi găzduiește o piscină acoperită, cu un corp de clădire nou care va găzdui o nouă piscină acoperită nouă de cu cca. 375mp luciu de apă, aceasta urmează să fie amenajată la standarde europene precum și alte funcțiuni conexe acestora.

Conform anexei 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 aceasta extindere necesită minim 12 locuri de parcare, din care:

4 parcuri pentru spectatorii din tribune (1 loc parcare/15 locuri pentru public)

8 parcuri pentru bazinul semiolimpic (1 loc parcare/ 50mp luciu de apă)

<b>NECESAR PARCĂRI PENTRU DOTĂRILE NOI PROPUSE</b>		
DOTĂRI PROPUSE	NECESAR (calcul)	NR. LOCURI DE PARCARE
BAZIN SEMIOLIMPIC (cca 375 m <sup>2</sup> )	1 loc de parcare la 50 m <sup>2</sup> luciu de apă	8
SPECTATORI (60)	1 loc de parcare la 15 locuri pentru public	4
UNITĂȚI DE CAZARE (18)	40% din nr. de camere	8
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE NECESARE</b>		<b>20</b>
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE</b>		<b>24</b>

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior

nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. 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, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din P.U.G.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Extinderea propusă se va racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale în cadrul corpului de clădire existent.

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

## 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 ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea este obligatorie doar spre domeniul public.

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 40%

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

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

C.U.T. Maxim = 2.2

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.

### B. REGULAMENT PENTRU S\_Et\* – Zona unitatilor de cazare

#### I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



## ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Unitati de cazare ce deservesc complexul sportive TCI Social Club, imobile de tip izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

## ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

## ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se consideră construibile parcelele, așa cum sunt ele reprezentate pe plansa de Zonificare U.04 și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la aleea carosabilă propusă;
- b) lungimea frontului la stradă/alee să fie mai mare sau egală cu 15 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la aleea carosabilă propusă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

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

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniamentul la aleea carosabilă de utilitate privată va fi de minim 5 m.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale cu minim 3.0m

Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara cu minim 6.0m

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

Nu e cazul. Pe o parcela se poate edifica un singur imobil izolat care sa reprezinte o unitate de cazare.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe parcela cu nr. cad. 327627 se propune pastrarea accesului actual din strada Borhanciului si edificarea unei aleei de incintă pentru accesul din strada Cezar Boliac în complexul sportiv. Aleea carosabilă va fi de tip shared space si va fi închisă circulației publicului, aceasta este destinată strict imobilelor de cazare si accesului secundar spre clubul TCl. Prima parte a aleei de incinta propusa are o ampriză totală de 12 m, carosabil 5,5m, trotuar de 1,5 m lațime și zonă destinată parcării autovehiculelor de 5 m. A doua parte a aleei carosabile este destinată unităților de cazare, va avea o ampriza totala de 9.5 m: 5.0 carosabil, spre frontul nordic al strazii se propune trotuar de 1.5m latime si o zona verde intercalata cu locuri de parcare amplasate longitudinal de 2 m latime, o zonă verde amenajata in lungul aleii spre limita de proprietate sudica de 1 m latime, precum și un loc de întoarcere în capătul vestic.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, sau pe locurile de parcare longitudinale, special amenajate in fata imobilelor.

Necesarul de parcaje calculat conform Anexei 2 di P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/2014.

<b>NECESAR PARCĂRI PENTRU DOTĂRILE NOI PROPUSE</b>		
<b>DOTĂRI PROPUSE</b>	<b>NECESAR (calcul)</b>	<b>NR. LOCURI DE PARCARE</b>
BAZIN SEMIOLIMPIC (cca 375 m <sup>2</sup> )	1 loc de parcare la 50 m <sup>2</sup> luci de apă	8
SPECTATORI (60)	1 loc de parcare la 15 locuri pentru public	4
UNITĂȚI DE CAZARE (18)	40% din nr. de camere	8
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE NECESARE</b>		<b>20</b>
<b>TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE</b>		<b>24</b>

## 10. 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.

## 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 din P.U.G. .

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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, la toate elementele construcției.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de

echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

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

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

Firidele de branșament 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.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile sunt obligatorii doar spre vecini și spre domeniul public.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

POT maxim = 40 %

## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

C.U.T. maxim = 1.2