FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z instituire subzonă de instituții și servicii publice, subzonă de activiăți economice cu carcater terțiar și subzonă verde cu acces public nelimitat în zonă de locuințe colective –str. Bună Ziua nord
Amplasament	Buna Ziua, nr. FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar	S.C. ELITE GRUP S.R.L Str. Bună Ziua, f.n., bl. 1EB, sc.1, ap.4 Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant	TRANS FORM.R.L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Nr. documentație	P1017/ 2021
Data	IULIE 2021

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:	**TRANS FORM S.R.L.** Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
	Arh. Vlad NEGRU
PROIECTAT:	
	Arh. Oana AVRAM
	Arh. Ioana OLTEAN
	Arh. Paula Tritean

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului- SC ELITE GROUP SRL, în vederea elaborării ,,P.U.Z instituire subzonă de instituții și servicii publice, subzonă de activiăți economice cu carcater terțiar și subzonă verde cu acces public nelimitat în zonă de locuințe colective “, generat de imobilele cu NR CF 255683 și NR CF 337583

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic și reprezintă capătul sudic al unui ansamblu rezidențial edificat, care a avut la bază un plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 357 din 2008.

Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat în ultimii ani de-a lungul arterei omonime într-o modalitate tipică vidului legislativ din domeniul urbanismului- ,, din aproape în aproape “, ce a dus la a dus la o serie de disfuncții privind în special circulațiile realizate în special în sistem ”cul-de-sac” foarte lungi și fără conexiuni între ele. Totodată lipsesc dotările publice ample necesare și o ierarhizare a spațiilor urbane. Prin proiectul propus, se dorește continuarea firească a procesului de urbanizare implementată prin PUZ aporbt prin HCL 357 din 2008, și vizează rezolvarea unei bune părți din din disfuncțiile mai sus menționate.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	: P.U.Z instituire subzonă de instituții și servicii publice, subzonă de activiăți economice cu carcater terțiar și subzonă verde cu acces public nelimitat în zonă de locuințe colective –str. Bună Ziua nord
AMPLASAMENT	: **str. Bună Ziua, FN, Cluj Napoca, jud. Cluj**
BENEFICIAR	: S.C. ELITE GRUP S.R.L Str. Bună Ziua, f.n., bl. 1EB, sc.1, ap.4 Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT	: S.C. TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	: Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAŢIE	: 1017/2021
DATA	: Iulie 2021

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

1.2. Obiectul lucrării

Terenul pe care se doreşte intervenţia mai sus menţionată, se găseşte pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 1239 din 17.03.2020.

Terenurile sunt în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	SC ELITE GRUP SRL	255683	24849	2548
2	SC ELITE GRUP SRL	337583	337583	4700
	S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL			**7.248**

Actualmente, pe cele două parcele menționate nu există construcții.

În vederea continuării procesului de urbanizare a teritoriului, început prin P.U.Z aporbat prin H.C.L. nr. 357/2088, se propun următoarele lucrări:

- Reglementarea terenului aferent **NR. CF. 255683** în trei UTR-uri: se păstrează UTR Ve(Zonă verde de protecție a apelor, se propune UTR_Va_Bj (Subzonă verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat) și UTR S_Is_Bj (Subzonă de instituții și servicii publice) dedicat realizării unei creșe sau grădinițe care să preia din deficitul de locuri de la nivelul cartierului
- Creare unui parc cu acces public nelimitat
- Reglementarea terenului aferent **NR. CF. 337583** în UTR S_Et_Bj (Subzonă de activități economice cu carcater terțiar)
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă pentru imobilele noi propuse și pentru spațiul verde nou propus;
- Operațiuni notariale de cedare a terenului aferent zonelor verzi cu acce spublic nelimitat;

SITUAŢIA PROPUSĂ – PARCELA 1: CF NR 255683

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	**UTR ULc** Zona de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectiva și dotarile aferente	2303.00	90.38%	0.00	0.00%
2	**UTR Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	245.00	9.62%	245.00	9.62%
3	**UTR S_Va_BJ** Subzona verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	698	27.39%
4	**UTR S_Is_BJ** Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public	0.00	0.00%	1605.00	62.99%
	Total	**2548.00**	**100.00%**	**2548.00**	**100.00%**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

SITUAŢIA PROPUSĂ – PARCELA 2: CF NR 337583

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	**UTR ULc_**Zona de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectiva și dotarile aferente	4700.00	100.00%	0.00	0.00%
2	**UTR S_Et_BJ_**Subzonă de activități economice cu carcater terțiar	0.00	0.00%	4700.00	100.00%
	Total	**4700.00**	**100.00%**	**4700.00**	**100.00%**

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 1239 din 17.03.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca terenul se află în **UTR ULc - Zona de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente** și parțial în **UTR Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

Teritoriul de reglementat se găsește în sudul orașului Cluj-Napoca, în cartierul Bună Ziua și este delimitat în partea de sud de str. Bună Ziua, limită UTR Lc în partea de est, strada W.A.Mozart în partea de nord și aleea de interes local ce deservește ansamblul rezidențial ,,Bonjour" în partea de vest.

Soluția propusă vizează realizarea mixajului funcțional, favorizarea proximității și reducerea nevoii de deplasare mecanizate prin instituirea de subzone cu caracter public.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PUZ aprobat prin HCL 357/2008
- AC 934/29.06.2016
- Aviz oportunitate nr. 331 din 26.11.2020;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 1239 din 17.03.2020;
- Studiu geotehnic preliminat întocmit de ing. geolog Eugen-Sorin DAN;
- Studiu topografic întocmit de către ing. Mircea Bondrea;
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim;
- Studiu de trafic întomit de către dr. ing. Mihai Dragomir
- Analize urbanistice de fundamentare

Alte surse documnetare care au stat la baza propunerii:

- (STS) POZIȚIA SECȚIILOR DE VOTARE - <https://gis.registrulelectoral.ro:8443/DrumLaSectie/>
- (AEP) NUMĂRUL DE ALEGĂTORI / SECȚIE -http://www.roaep.ro/prezentare/stire/numarul-total-de-alegatori-inscrisi-in-registrul-electoral/
- (MEN) NUMĂRUL DE CLASE ȘI DE ELEVI / CLASĂ ÎN ȘCOLILE ȘI GRĂDINIȚELE DIN RAZA DE SERVIRE - https://www.siiir.edu.ro/carto/
- (PMC) NUMĂRUL DE LOCURI ÎN CREȘELE DIN RAZA DE SERVIRE - http://creseclujnapoca.ro
- (INS) http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table
- Extras din baza de date ANCPI, completat cu regimurile de înălțime preluate prin observație directă în teren;
- Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat;

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- Imagini satelitare preluate din Google Earth și de pe Geoportalul ANCPI, pentru anii 2010, 2011, 2013, 2015, 2017 și 2019;
- Extras din baza de date ANCPI, completată cu analiza vizuală a zonei; Analiza morfologică a țesutului urban din cartierul Bună Ziua, pornind de la datele cadastrale, s-a realizat un plan masă și un plan cu străzile de la nivelul cartierului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluţia zonei**

Evoluția cartierului a fost determinată de structura funciară de tip agricol inițială. Fie că vorbim de sectoare cu locuire individuală sau colectivă mică cu loturi proprii, fie că vorbim de sectoare cu urbanism deschis, dezvoltarea se face în adâncime, perpendicular pe str. Bună Ziua, artera centrală care a stat la baza dezvoltării. Astfel au rezultat o serie de sectoare lungi, cu construcții înșirate în adâncime, fără puncte de reper, fără elemente de ierarhizare ale spațiului urban. Analizând structura acceselor, se observă două disfuncții majore:

- Prima disfuncție constă în faptul că străzile private care se racordează la str. Bună Ziua nu sunt conectate la capete, rezultând niște fundături lungi de aproximativ 300 de metri;

- A doua constă în geometria acestor străzi, respectiv în lățimea prea mică și razele de curbură pre mici la conectarea cu str. Bună Ziua. Cauzele acestor situații rezidă în perioada dinaintea anului 2009, perioadă în care modalitățile de intervenție ale autorității locale au fost foarte limitate – anul 2009 fiind momentul în care Legea 350/2001 a început să fie îmbunătățită radical. Un alt element problematic este implementarea defectuoasă și parțială a PUZ-urilor anterioare anului 2009, respectiv neimplementare condițiilor privind lățimea străzilor de acces. În prezent, se pot observa parcele care nu respectă lățimile stabilite prin PUZ-uri sau parcele din care s-a dezmembrat fâșia necesară lărgirii drumului, dar care nu a fost înscrisă în CF ca drum și care a rămas în interiorul împrejmuirilor locuințelor.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat în ultimii ani de-a lungul arterei omonime într-o modalitate tipică vidului legislativ din domeniul urbanismului- ,, din aproape în aproape “, ce a dus la a dus la o serie de disfuncții privind în special circulațiile realizate în special în sistem ”cul-de-sac” foarte lungi și fără conexiuni între ele. Totodată lipsesc dotările publice ample necesare și o ierarhizare a spațiilor urbane. Prin proiectul propus, se dorește continuarea firească a procesului de urbanizare implementată prin PUZ aporbt prin HCL 357 din 2008, și vizează rezolvarea unei bune părți din disfuncțiile mai sus menționate.

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona analizată are o aşezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- Localizare în municipiu – teritoriul studiat este situat în partea sudică a municipiului Cluj Napoca, în centrul cartierului Bună Ziua.

- Geomorfologia terenului – Suprafața terenului în zonă prezintă o ușoară înclinare dinspre sud spre nord, înclinare și conformația terenului neavând rol hotărâtor de modelare actuală.

- Posibilităţi de racordare la reţelele tehnico-edilitare – în zonă există rețelele edilitare, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Rețelele edilitare a municipiului sunt către latura de sud a terenurilor.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în cartierul Bună Ziua, în afara zonei

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

arheologice protejate.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general e.t.c.**

În prezent există două accese pe cele două amplasamete ce fac obiectului P.U.Z-ului:
Strada W.A. Mozart (nord) și aleea de acces în ansamblul rezidențial Bonjour (vest) pentru Parcela 1 (NR CF: 255683), respectiv strada Bună Ziua (sud) și aleea de acces în ansamblul rezidențial Bonjour (vest) pentru Parcela s (NR CF: 337583).

Este necesar ca noile dezvoltări să prevadă spații care să asigure mixajul funcțional și anume activități de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport, etc astfel încât viața urbană sa fie bazată pe proximitate și accesibilitate pietonală.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Referindu-ne la **Parcela 1**, identificată prin nr. cf. 255683 se observă o diferență de nivel de aproximatix 5m pe direcția sud-nord având punctul maxim la terenului situat în colțul S-E = +443.75 iar punctul minim al terenului este în colțul de N-E a terenului +438.75 m.

De asemenea, terenul identificat prin nr. cf. 337583 prezintă o diferență de nivel de 5m pe direcția vest-est având punctul maxim la terenului situat pe latura vestică = +458,00 iar punctul minim al terenului pe latura estică a terenului +453,00 m.

- **Reţeaua hidrografică**

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Investigațiile de teren efectuate au interceptat apă subterană cu caracter ușor ascensional, la adâncimi variabile de (2,10- 5,00 m), apa subterană fiind cantonată în intercalații nisipoase permeabile cu grosimi relativ reduse.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influenţată de vecinătatea Munţilor Apuseni. Toamna şi iarna se simt influenţele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitaţiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiţii geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Conform studiului geotehnic, terenul studiat se găsește pe un versant domol, stabil. Nu sunt accidente morfologice naturale sau antropice importante.

Ca şi fenomen hidrogeologic nefavorabil se menţionează existenţa apelor subterane sub formă de inflitrații, izvoare, la cote diferite. Apa subterană apare în toate sondajele dar la cote diferite și cu stabilizare la cote necoliniare, argument al carcaterului de izvor (nu este freatic).

Succesiunea litologica pe amplasament cuprinde:

Sondajul SIF, cotl 456,00

- 0,00-0,30: sol vegetal
- 0,30-2,00: argila PUCM, vargata, vartoasa
- 2,00-3,50: argila vargata cenu9ie, tare
- 3,50-9,00: argila cenușie compacta, roca de baza

Apa subterana apare la -3,40.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Sondajul S2F, cotl 448,10

- 0,00-1,40: sol vegetal 9i umpluturi
- 0,40-2,50: nisip fin urned, indesare medie la redusa
- 2,50-5,10: nisip fin foarte indesat
- 5,10-6,00: argila cenu9ie compacta, roca de baza

Apa subterana apare la -2,00.

Sondajul S3F, cota 450,60

- 0,00-0,50: sol vegetal 9i umplutura
- 0,50-2,00: argila PUCM, vargata, vartoasa
- 2,00-2,80: argila cafenie tare
- 2,80-4,60: argila cafenie tare cu intercala1;:ii de nisip
- 4,60-9,00: argila cenușie compacta, roca de baza

Apa subterana apare la -2,80

Sondajul S4F, cota 454,02

- 0,00-0,50: sol vegetal 9i umplutura
- 0,50-2,00: argila PUCM, vargata, vartoasa
- 2,00-3,50: argila cenușie tare
- 3,50-6,00: argila cenușie compacta, roca de baza

Apa subterana apare la -2,80.

Sondajul S5F, cota 453,60

- 0,00-1,00: sol vegetal 9i umplutura
- 1,00-2,50: argila PUCM, vargata, vartoasa
- 2,50-5,10: argila cafenie tare
- 5,10-6,30: argila cenușie tare, compacta
- 6,30-8,00: nisip fin foarte indesat

Apa subterana apare la -6,40.

Terenul de fundare recomandat este mixt granulometric, dar cu portanță similara, argila cenușie compactă (roca de baza) și local nisipiul fin foarte îndesat, adâncimea de fundare recomandată fiind circa 50 cm în argilă compacată, 50-80 cm în nisipiul fin îndesat.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generala sau locala (nu sunt fenomene geodinamice active sau potentiale). Totuși, la sapare pot apare surpari, mai ales in nisipul saturat.

Luând in considerare condiţiile de teren, apa subterană, categoria de importantă a construcţiior şi vecinătăţile, amplasamentul investigat se incadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, punctaj 11.

- **Riscuri naturale**

Conform prevederilor codului P100 – 1/2006 și STAS 10111, din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se situează în macrozona seismică de calcul "F", caracterizată prin mișcări sesimice reduse, cu coeficientul seismic k_s = 0,10 și perioada de colț T_c = 0,7 sec. Coeficientul de amplificare se va calcula în funcție de perioadele oscilațiilor proprii – T_r – ale constucțiilor și perioada de colț T_c.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

2.4. Circulaţia

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul în zona studiată este de pe strada Bună Ziua, devenită artera colectoare a cartierului.

Acest lucru face ca în ciuda densității reduse, atât din punct de vedere al indicilor urbanistici cât și al densității populației, senzația să fie una de aglomerare și haos. Fiecare interacțiune legată de activitățile zilnice începe pe o străduță privată subdimensionată și impropriu amenajată și trece obligatoriu pe str. Bună Ziua. Sectoarele fără comunicare fizică între ele prelungesc excesiv și descurajează circulația pietonală interioară. Funcțiunile de proximitate se înșiră în singurele spații comerciale existente în zonă, de-a lungul străzii Bună Ziua, o ieșire la cumpărături fiind aproape imposibilă fără utilizarea autoturismului.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

Distribuția funcțiunilor și spațiile pe cale le ocupă sunt o radiografie a istoriei urbanistice a cartierului. Putem citi cu claritate structura agricolă inițială. Indiferent de tipul de intervenție, dezoltarea se face pe adâncime, rezultând fundături lungi de aproximativ 300 m. Putem caracteriza dezvoltarea cartierului Bună Ziua ca una de ”tarla”.

- **Relaționari între funcțiuni**

Funcțiunile sunt organizate linear, crescând astfel artificial traficul pe strada colectoare. Dotările de cartier sunt reduse ca număr și suprafață și grupate de-al lungul străzii Bună Ziua.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit şi aspecte calitative ale fondului construit**

Analizând indicele POT, constatăm că acestea sunt scăzute, media general a ansamblului cartierului fiind de 21%, cu 35% mai scăzută față de maximul reglementat pentru locuirea individuală la nivel de PUG. Această medie are rol lămuritor cu privire la percepția publică a densității și înghesuielii excesive – cartierul nu este supra construit, spațiul public este subdimensionat și cu alcătuiri neconforme, ca urmare a unor operațiuni cu scop speculativ. Cel mai adesea cei care se plâng de gradul de ocupare sunt chiar coproprietarii străzilor private în general, subdimensionate și care au eludat de multe ori punerea în aplicare a planurilor urbanistice zonale în baza cărora au construit.

Analizând indicele CUT, constatăm că în afară de trei sectoare, acesta este foarte scăzut, media cartierului fiind 0,72. Acest CUT general subunitar, ridică semne de întrebare privind utilizarea rațională a terenului, a infrastructurii edilitare și de eficiență a serviciilor publice.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Datorită densității de populație relativ scăzute, edificarea în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport, etc.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiul verde public lipsește în cartierul Bună Ziua. Dezvoltarea haotică a determinat apariția unei senzații de aglomerare în cartier, deși densitatea generală este relativ scăzută. Aparenta aglomerare prezentă în presă și discuțiile cu cetățenii este data nu atât de ocuparea în sine cât de dimensionarea și organizarea spațiilor comune. Gradul slab de finisare si organizare a acestora este dat în principal de faptul că aceste spații sunt proprietate privată. Un demers pozitiv și de pionerat la nivel național a fost făcut de către autoritatea publică locală începând cu anul 2018, privind indentificarea unor zone ample pentru realizarea unui parc, în zona pârâului Borhanci, demers ce va trebui susținut și prin documentațiile de urbanism la inițiativă privată care să prevadă spații verzi care împreună vor putea alcătui un sistem verde la nivelul cartierului.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau in zonele vecine

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative în zona studiată.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

- Dezvoltarea liniară, cu sectoare care nu comunică între ele;
- Densitatea relativ scăzută a populației;
- Lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire;
- Lipsa unei relații între cetățeni cu spațiul public;
- Reglementarea urbanistică neadecvată zonei;
- Lipsa creșelor;

2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată cu toate rețelele edilitare necesare, la capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluați de mediu.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

În dezvoltarea cartierului Bună Ziua nu a existat o strategie de dezvoltare, prin urmare, lipsesc spațiile pentru loisir urban, comerț și servicii adaptate nevoilor actuale, atât ca dimensiuni, cât și ca proximitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune elaborarea unui PUZ, care să reglementeze zona studiată, alcătuită din 2 parcele, astfel:

Prima parcelă aferentă **NR. CF. 255683** situată în UTR **ULc** și parțial în **Ve**, își menține reglementările pe zona de Ve-Zonă verde de protecție a apelor iar zona de **ULc** va fi reglementă în două UTR-uri: **UTR_Va_Bj** -Subzonă verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat) cu o suprafață de aproximativ 698 mp și **UTR S_Is_Bj** -Subzonă de instituții și servicii publice. Întreaga parcelă se va ceda către administrația publică având în vedere posibilitatea realizarii unui parc cu acces public nelimitat și a unei creșei sau grădinițe care să preia din deficitul de locuri de la nivelul cartierului.

A 2-a parcelă aferentă **NR. CF. 337583** situată în UTR ULc se va regelmenta în **UTR S_Et_Bj** - Subzonă de activități economice cu carcater terțiar. Pe teren se află în prezent o servitute de trecere ce împarte terenul în două, în acest sens se propune construire a 2 imobile cu funcțiuni terțiare.

Soluția propusă reprezintă continuarea firească a procesului de urbanizare început în baza PUZ- ului aprobat prin H.C.L nr. 357/2008 ce a cuprins și terenul în studiu. Prin acest proiect se dorește în primul rând diversificarea funcțională astfel încât viața urbană sa fie bazată pe proximitate și accesibilitate pietonală, asigurarea unui spațiu verde cu acces public nelimitat și ajustarea deficitului de locuri în creșe.

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

- Analize urbanistice:
    - Analiza privind populația cartierului Bună Ziua și a dotările de învățământ
    - Analiza privind ocuparea terenurilor din punct de vedere al POT, CUT și a densității
    - Analiza privind morfologia cartierului Bună Ziua
    - Analiza privind documentațiile aprobate sau în curs de elaborare

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- Analiza privind evoluția cartierului Bună Ziua
- Analiza distribuției funcțiunilor în cartierul Bună Ziua

- Studiu geotehnic preliminat întocmit de ing. geolog Eugen-Sorin DAN;
- Studiu de trafic întomit de către dr. ing. Mihai Dragomir

Metodologia de analiză, sursele documentare și concluziile sunt prezentate pe larg în anexele memoriu, aici reluând succint concluziile acestora:

Analiza privind populația cartierului Bună Ziua și a dotărilor de învățământ

Populația estimată de copiii minori cu vârsta **1-3 ani** este de 283, creșa aflată în execuție are doar 60 de locuri, și creșa prevăzută prin PUZ STK are prevăzute 80 de locuri, rezultând un necesar neacoperit de 160 de locuri.

Populația estimată de copiii minori cu vârsta **4-6 ani** este de 404, grădinițele din arealul studiat având 857 de copii înscriși și un număr de 133 locuri disponibile, în urma edificării PUZ-urilor aflate în curs de avizare rămânând un disponibil de 108 locuri. O particularitate o reprezintă grădinița Poienița, aflată la limita estică a arealului studiat și deservind o bună parte din cartierul Gheorgheni, care are capacitatea depășită cu 49%.

Populația estimată de copiii minori cu vârsta **6-10 ani** este de 620, Liceul de Informatică, Școala ”C. Brâncuși” având 1250 de copii înscriși la ciclul primar și un număr de 80 de locuri disponibile, în urma edificării PUZ-urilor în curs de avizare rămânând un disponibil de 41 de locuri libere.

Populația estimată de copiii minori cu vârsta **11-14 ani** este de 458, Liceul de Informatică și Școala ”C. Brâncuși” având 661 de copii înscriși și liceul ”ELF” în construcție având 222 de copii înscriși la ciclul gimnazial și un număr de 368 de locuri disponibile, număr ce va urca la 436 în urma edificări finalizării Liceului ”ELF”, luând în calcul și PUZ-urile în curs de avizare în zonă.

Populația estimată de copiii minori cu vârsta **15-18 ani** este de 364, Liceul de Informatică având 161 de copii și Liceul Liceul ”ELF” 92 de înscriși la ciclul liceal și un număr de 296 de locuri disponibile, în urma implementării PUZ-urilor în lucru urmând să rămână 274 de locuri disponibile.

Sintetizând, putem concluziona că zona este bine deservită de unitățile existente, fiind disponibile locuri libere la toate nivelurile de învățământ, singura funcțiune care duce o lipsă acută de locuri fiind cea de creșă.

Bilanțul locurilor în instituții de învățământ - situație actuală + PUZ-uri în faze de avizare

	Populație	Locuri disponibile / deficit situația actuală	Locuri noi create	Nr. total de elevi indus PUZ-uri în lucru	Locuri disponibile / deficit după implementare PUZ-uri în lucru
Cresă	283	**-223**	80	17	**-160**
Grădiniță	404	133	0	25	**108**
Ciclul primar	620	80	0	39	**41**
Ciclul gimnazial	458	464		28	**436**
Ciclul liceal	364	296		22	**274**

Analizând densitatea de locuitori și indicii urbanistici exietenți în zonă, putem face următoarele aprecieri

-densitatea medie în sectoarele cu locuire unifamilială ca tipologie dominantă este de 114 loc /ha, față de o densitate uzuală pentru astfel de zone de 140 loc / ha.

-densitatea medie în sectoarele cu locuire colectivă mica, maxim P+2 ca tipologie dominantă este de 145 loc /ha, față de o densitate uzuală de 240 loc / ha, pentru zone cu locuire colectivă pericentrele.

-densitatea medie în sectoarele cu locuire colectivă tipologie dominantă este de 222 loc /ha, față de o densitate uzuală de 450 loc / ha, pentru zone cu locuire colectivă în cartiere moderniste.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- densitatea medie a cartierului este de 150 locuitori / ha.

Putem concluziona că densitatea generală a cartierului este una relative scăzută, de natură să pună semne de întrebare asupra eficienței asigurării cu funcțiuni și servicii urbane. Senzația de aglomerare prezentă în presă și discuțiile cu cetățenii este data nu atât de ocuparea în sine cât de dimensionarea și organizarea spațiilor comune. Gradul slab de finisare si organizare a acestora este dat în principal de faptul că aceste spații sunt proprietate privată, coproprietarii cei mai vocali fiind și cei care manifestă interesul cel mai scăzut pentru calitatea acestora.

Analiza privind morfologia cartierului Bună Ziua

Analizând planul masă se poate observa că dezvoltarea cartierului a fost determinată de structura funciară de tip agricol inițială. Fie că vorbim de sectoare cu locuire individuală sau colectivă mică, cu loturi proprii fie că vorbim de sectoare cu urbanism deschis, dezvoltarea se face în adâncime, perpendicular pe str. Bună Ziua, artera centrală ce a stat la baza dezvoltării. Au rezultat astfel o serie de sectoare lungi, cu construcții înșirate în adâncime, fără puncte de reper, fără elemente de ierarhizare ale spațiului urban. Dacă urbanismul socialist a putut fi caracterizat în literatura de specialitate ca unul al ”șinei de macara”- aluzie la dezvoltările raționaliste cu elemente prefabricate montate cu macarale turn pe șine, putem caracteriza dezvoltarea cartierului Bună Ziua ca una de ”tarla”.

Analizând structura acceselor se observă două disfuncții majore; prima constă în faptul că acestea pleacă din str. Bună Ziua, și nu sunt conectate la capete, rezultând niște fundături lungi de aproximativ 300 de metri, a doua constă în geometria acestora, respectiv în lățimea prea mică și în geometria nepotrivită la conectarea cu str. Bună Ziua. Cauzele acestor situații rezidă în perioada dinaintea anului 2009, perioadă în care modalitățile de intervenție ale autorității locale au fost foarte limitate – anul 2009 fiind momentul în care Legea 350/2001 a început să fir îmbunătățită radical. Un alt element problematic este implementarea defectuoasă și parțială a PUZ-urilor anterioare anului 2009, respectiv neimplementare condițiilor privind lățimea străzilor de acces. Și astăzi se pot observa parcele care nu respectă lățimile stabilite prin PUZ-uri sau parcele din care s-a dezmembrat fâșia necesară lărgirii drumului dar care nu a fost înscrisă în Cf ca drum și care a rămas în interiorul împrejmuirilor locuințelor.

Analiza privind documentațiile aprobate adiacent zonei în studiu

Analizând documentațiile aprobate și în curs de elaborare, se observă ca Bună Ziua se conturează ca un cartier cu locuire colectivă medie și mică dezvoltat în adâncime față de strada principală. Strada principală, care dă numele cartierului, va căpăta prin finalizarea investițiilor preconizate în planurile urbanistice zonale aspectul unei artere tipice de centru de cartier, cu imobile cu 8 niveluri supraterane și funcțiuni mixte. În acest context, imobilele mono funcționale non rezidențiale sunt necesare și punctează aliniamentele de rezidențial cu comercial la parter.

Amplasamentul Beneficiarului se învecinează:

Parcela 1 (**NR. CF. 255683)**

- la est cu un TEREN DE SPORT MULTIFUNCTIONAL, POT max 31.50%, CUT max 2,3, autoriza prin AC 934 din 26.06.2016
- la nord cu strada W.A. Mozart
- la vest cu aleea de interes local ce deservește ansamblul rezidențial ,,Bonjour”
- la sud cu nr. cad. 255674, nr. cad. 286227 (ansamblul rezidențial ,,Bonjour”)

Parcela 2 (**NR. CF. 337583)**

- la est cu nr. cad. 295563, nr. cad. 250176, locuințe colective
- la nord cu nr. cad. 265820, nr. cad. 286216, nr. cad. 286207, nr. cad. 322504 (ansamblul rezidențial „Bonjour”)
- la vest cu aleea de interes local ce deservește ansamblul rezidențial ,,Bonjour”
- la sud strada Bună Ziua

Pe terenul Beneficiarului a fost aprobată anterior o documentație P.U.Z. prin HCL 357/2008, cu POT max 31,5% și CUT max 2,3.

Analizând extrasul de planul cadastral, constatăm că toate PUZ-urile care bordează amplasamentul studiat au produs efecte juridice, realizându-se construcții în baza lor fiind în vigoare conform Art. 56, Alin. 5 din Legea 350/2001.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Aceste planuri urbanistice închid practic terenurile în studiu, singurele posibilități de acces fiind spre str. Bună Ziua, unde de altfel a-2a parcelă beneficiază de o deschidere generoasă de aprox. 120 de metri.

Analiza privind evoluția cartierului Bună Ziua

Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat fără un plan general, în urma unor inițiative izolate, având la bază documentații PUD aprobate la începutul anilor 2000. Lipsa unei viziuni de ansamblu statuată printr-un plan de sistematizare a dus la apariția unor sectoare dezvoltate de-a lungul unor fundături private perpendiculare pe str. Bună Ziua. Sectoarele se dezvoltă necorelat, în funcție de posibilitățile învestitorilor și de climatul economic al momentului, rezultând o succesiune de zone care nu comunică între ele și care se leagă cu orașul exclusiv prin str. Bună Ziua, devenit astăzi arteră colectoare a întregului cartier. Lipsa legăturii între sectoare contribuie la senzația de izolare și claustrare și la dificultatea amplasării unor dotări colective și a unor zone publice mai ample.

Analiza distribuției funcțiunilor în cartierul Bună Ziua

Morfologia cartierului Bună Ziua, cu sectoare care sunt alimentate de străzi înfundate în str. Bună Ziua, a făcut ca funcțiunile să se grupeze de-a lungul colectoarei centrale. Acest lucru provoacă disfuncții cu privire la circulație, accesarea acestor funcțiuni organizate liniar crescând artificial traficul pe strada colectoare.

Concluzii generale ale analizelor urbanistice și evidențierea disfuncționalităților

Sursa principală a problemelor cartierului este dezvoltarea pe structura funciară de tip agricol. Vechile tarlale au devenit baza dezvoltărilor liniare, cu sectoare care nu comunică între ele. Acest lucru face ca în ciuda densității reduse, atât din punct de vedere al indicilor urbanistici cât și al densității populației senzația să fie una de aglomerare și haos. Fiecare interacțiune legată de activitățile zilnice începe pe o străduță privată subdimensionată și impropriu amenajată și trece obligat pe str. Bună Ziua, devenită arteră colectoare a cartierului. Sectoarele fără comunicare fizică între ele prelungesc excesiv și descurajează circulația pietonală interioară. Funcțiunile de proximitate se înșiră în singurele spații comerciale existente în zonă, de-a lungul străzii Bună Ziua, o ieșire la cumpărături fiind aproape imposibilă fără utilizarea autoturismului.

Este imperios necesar, ca noile dezvoltări să prevadă spații dezvoltate în adâncime față de str. Bună Ziua, care să permită gruparea funcțiunilor și realizarea de spații în care viața urbană bazată pe proximitate, accesibilitate pietonală să poată să se dezvolte. De asemenea se simte o lipsă acută la nivelul zonei a spațiilor de birouri și cu funcțiune medicală, funcțiuni care inserate ar avea efectul scăderii navetei zilnice la nivel urban.

Din prisma densității de populație relativ scăzute, edificare în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport, etc. Acest lucru este posibil și favorizat de faptul că zona este relativ bine acoperită cu funcțiuni publice de învățământ – Liceul T Popovici, școala C. Brâncuși și Liceul teoretic ”ELF” aflat în construcție– care conform datelor publice ale Ministerului Învățământului pot cu ușurință să primească un număr important de noi elevi.

Concluziile studiului geotehnic:

Amplasamentul poate pune probleme tehnice din cauza lentilelor de nisip saturate din zona superficială, dar și a fundării locale în nisip fin îndesat. Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- se va executa un dren de asanare, premergator sapaturilor pentru fundații, amplasat la 2-3m de amprenta imobilului. Se va acorda mare atenție ca nisipul sa nu se spele, deoarece poate periclita construcțiia viitoare.
- fundarea se va face cu incastrarea in argila cenușie compacta (roca de baza), dar spre aval (zona S2) apare un nisip fin foarte indesat. Deși nisipul fin are portanța buna (rezista la incarcari verticale), el este un material dificil la sapare, mai ales în condițiile circulației apei de la suprafață.
- terenul de fundare se prezinta inclinat spre Nord-Est, relativ confrom cu relieful(suprafața actuală), se recomandă soluția cu fundația în trepte.
- adâncimea de fundare recomandată: circa 50cm în argila compactă. 50-80 cm în nisipul fin îndesat.
- se vor face lucrari de drenaj pe conturul subsol/demisolului, pentru descarcarea infiltratiilor. Drenul va fi executat astfel incat sa nu duca la antrenarea nisipului.
- săpaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

- apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- lucrările de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa dear pe baza unui proiect de specialitate.
- planul de fundatii se va prezenta geotehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu conditiile morfo-litologice.
- situația de pe amplasament impune asistență tehnică pe toata durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații.

Luând in considerare condiţiile de teren, apa subterană, categoria de importantă a construcţiior şi vecinătăţile, amplasamentul investigat se incadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, punctaj 11.

Concluziile studiului de trafic:

Din punct de vedere a traficului, funcțiunile nou propuse-nonrezidențiale vor avea un impact redus asupra traficului general din zonă. În primul rând funcțiunile de birouri, de comerț, medicale și învățământ, porpuse vin să suplinească deficitul de funcțiuni de interes public ale zonei, prin aceasta în mod implicit reducându-se navetele zilnice obligatorii ale locuitorilor din cartierul Bună-Ziua.

În al 2-lea rând traficul posibil generat de funcțiunea de birouri implică utilizarea străzii Bună Ziua preponderent în afara intervalelor de timp în care se prodce aglomerație din suprapunerea cu naveta zilnică a rezidenților spre si dinspre locurile de munca.

Prin conectarea acceselor velo din interiorul ansamblurilor Bonjour și Sophia Residence la rețeaua velo existentă pe strada Bună-Ziua, se va încuraja folosirea în interiorul cartierului a mijloacelor de mobilitate lentă cum ar fi bicicleta și trotineta.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al Muncipiului Cluj Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate nr. 331/26.11.2020 este situat parțial UTR ULc = Zonă de urbanizare – Ansambluri care includ locuirea colectivă şi dotările aferente și parțial în UTR Ve = Zonă verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Prevederile detaliate ale celor două UTR-uri se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 1239 din 17.03.2020, anexat la prezenta documentație.

3.4. Circulaţia

În cadrul primei parcele (**NR. CF. 255683)** se propune un trotuar de pe latura nordică și vestică, adiacent străzilor W.A. Mozart respectiv aleea de interes ce deservește ansamblul rezidențial ,, Bonjour", în vederea lărgirii profilului de drum existent.

Pe terenul celei de-a 2a parcele (**NR. CF. 337583)** se află în prezent o servitute de trecere, ce se păstrează și se propune o lărgire a profilul stradal cu câte un trotuar de 1,50 m lățime pe ambele părți. De asemenea adiacent aleii de interes ce deservește ansamblul rezidențial ,, Bonjour", pe latura estică se propune trotuarul de lățime 1.50 m în vederea lărgirii profilului de drum existent.

Locurile de parcare propuse sunt calculate conform Anexei 2 din RLU aferent PUG si sunt prezentate în tabelul de mai jos.

PARCELA 1 NR. CF. 255683

	Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG - CLĂDIRE C1					
nr. crt.	**FUNCȚIUNE**	**MODALITATE DE CALCUL**	**SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI**	**ATRIBUT CALCUL**	**NECESAR PARCĂRI AUTO**	**NECESAR LOCURI BICICLETE**
1	Creșă	1 loc de parcare / 200 mp, 1 bicicletă/ 100 mp	160.00	200	2	1
2	Personal	1 loc de parcare la 160 mp arie utilă,	100.00	80	1	1
3	Vizitatori				3	2

Total necesar		**6**	**4**
Total PROPUS la sol		**6**	**4**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

PARCELA 2 NR. CF. 337583

	Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG - CLĂDIRE C1					
nr. crt.	**FUNCȚIUNE**	**MODALITATE DE CALCUL**	**SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI**	**ATRIBUT CALCUL**	**NECESAR PARCĂRI AUTO**	**NECESAR LOCURI BICICLETE**
1	Comert	1 loc de parcare / 35 mp, 1 bicicletă/ 50 mp	2580.50	35	73	51
2	Birouri	1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, / parcare pentru biciclete** 1 loc la 100 mp AU	4708.90	80	58	58

Total necesar		**131**	**109**
Total PROPUS subsol1+subsol2 (C1)		**139**	**109**

	Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG - CLĂDIRE C2					
nr. crt.	**FUNCȚIUNE**	**MODALITATE DE CALCUL**	**SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI**	**ATRIBUT CALCUL**	**NECESAR PARCĂRI AUTO**	**NECESAR LOCURI BICICLETE**
1	Comert	1 loc de parcare / 35 mp, 1 bicicletă/ 50 mp	142.00	35	4	2
2	Birouri	1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, / parcare pentru biciclete** 1 loc la 100 mp AU	1029.00	80	13	12

Total necesar		**17**	**14**
Total PROPUS subsol 1 (C2)		**17**	**14**

Total PROPUS		**156**	**123**

3.5. Zonificarea funcţională

- Bilanţ teritorial- zonificare

PARCELA 1 NR. CF. 255683

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	**UTR ULc** Zona de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectiva și dotarile aferente	2303.00	90.38%	0.00	0.00%
2	**UTR Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	245.00	9.62%	245.00	9.62%
3	**UTR S_Va_BJ** Subzona verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	698	27.39%
4	**UTR S_Is_BJ** Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public	0.00	0.00%	1605.00	62.99%
	Total	**2548.00**	**100.00%**	**2548.00**	**100.00%**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

PARCELA 2 NR. CF. 337583

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	MP	%	MP	%
1	**UTR ULc**_Zona de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectiva și dotarile aferente	4700.00	100.00%	0.00	0.00%
2	**UTR S_Et_BJ**_Subzonă de activități economice cu carcater terțiar	0.00	0.00%	4700.00	100.00%
	Total	**4700.00**	**100.00%**	**4700.00**	**100.00%**

- **Indici urbanistici**

PARCELA 1 NR. CF. 255683

- **UTR Ve: (**Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic)
  P.O.T. maxim = 1%
  C.U.T. maxim = 0.01
- **UTR S_Va_BJ:** (Subzona verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat)
  P.O.T. maxim = 5%
  C.U.T. maxim = 0.10
- **UTR S_Is_BJ:** (Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public)
  P.O.T. maxim = 60%
  C.U.T. maxim = 2.2

PARCELA 2 NR. CF. 337583

- **UTR S_Et_BJ:** (Subzonă de activități economice cu carcater terțiar)
  P.O.T. maxim = 50%
  C.U.T. maxim = 2.4

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

PARCELA 1 NR. CF. 255683

	BILANȚ TERITORIAL - UTR S_Is_BJ	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții	1605.00	100.00%	0.00	0.00%
3	Construcții	0.00	0.00%	398.50	24.83%
4	Circulatii pietonale și auto în interiorul parcelelor	0.00	0.00%	654.0	40.75%
5	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	500.50	31.18%
7	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	Drumuri	0.00	0.00%	52.00	3.24%
	Total	**1605.00**	**100.00%**	**1605.00**	**100.00%**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

PARCELA 2 NR. CF. 337583

	BILANȚ TERITORIAL - UTR S_Et_BJ	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții	4700.00	100.00%	0.00	0.00%
3	Construcții	0.00	0.00%	2138.00	45.49%
4	Circulatii pietonale și auto în interiorul parcelelor	0.00	0.00%	908.65	19.33%
5	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	940.00	20.00%
7	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	230.25	4.90%
6	Drumuri	0.00	0.00%	483.10	10.28%
	Total	**4700.00**	**100.00%**	**4700.00**	**100.00%**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va face prin branșarea la conducta de alimentare cu apa de la rețeaua municipiului.

Evacuarea apelor menajere vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare a municipiului, aflată pe strada Bună Ziua.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Bună Ziua.

Alimentarea cu gaze natural: se va face din rețeaua municipiului, aflată pe strada Bună Ziua.

Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate, în tomberoane îngropate.

3.7. Protecţia mediului

Analiza situaţiei existente şi evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri impotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipilui. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale si vor fi deversate în rețeaua existentă. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit;

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat se află într-o zonă urbanizat, vecinătățile acestuia fiind construite, astfel că flora și

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 19 262 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Planul propus se integrează în PUG Cluj Napoca. Acesta apare ca un răspuns în urma analizelor urbanistice privind populația, ocuparea terenurilor, morfologia, documentațiile aprobate adiacent zonei, evoluția cartierului si analiza funcțiunilor

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă de canalizare, apă menajeră și gaze naturale. În momentul autorizării se vor intocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru toate terenurile.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizatia de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristice comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Aceasta acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de aproximativ 1,92 ha.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de ;

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniul cultural.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru dezvoltarea zonei și rezolvarea unor disfuncționalități se va ceda în întregime suprafața parcelei 1 însumând 2548 mp.

PARCELA 1 NR. CF. 255683

	BILANȚ TERITORIAL- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Forma de proprietate	MP	%	MP	%
1	Teren proprietate privată	2548.00	100.00%	0.00	0.00%
2	Teren domeniul public	0.00	0.00%	2548.00	100.00%
	Total	**2548.00**	**100.00%**	**2548.00**	**100.00%**

PARCELA 2 NR. CF. 337583

	BILANȚ TERITORIAL- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Forma de proprietate	MP	%	MP	%
1	Teren proprietate privată	4700.00	100.00%	4700.00	100.00%
2	Teren domeniul public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	**4700.00**	**100.00%**	**4700.00**	**100.00%**

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Prin Plan urbanistic zonal propus, pe lângă reglementarea zonei studiate conform avizului de oportunitate nr.331 din 26.11.2020, se dorește continuarea procesului de urbanizare și modernizare a cartierului Bună Ziua, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

O mare parte din disfuncțiile prezentate în capitolele anterioare se doresc a fi rezolvat prin acest proiect. Astfel prin realizarea de subzone cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuire cum ar fi birouri, servicii, comert, spatii verzi, instituții si servicii publice și de interes public se va produce un efect pozitiv la nivel urbanistic, economic și social tradus printr-un mixaj funcțional specific conceptului urbanistic de 15 minute, conform căruia toți locuitorii orașului își pot satisface majoritatea nevoilor la o scurtă plimbare sau cu bicicleta de la casele lor.

Intervențiile propuse traduse în cifre sunt următoarele:

- **PARCELA 1 NR. CF. 255683** se va dona în întregime către domeniul public
- 200ml trotuar destinar lărgirii profilelor stradale deja existente

Toate propunerile din cadrul PUZ se încadrează și susțin politicile urbane ale autorității publice locale privind creșterea calității vieții prin ameliorarea cadrului construit și descurajarea traficului auto.

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

1. realizarea sprijinirilor și săpăturilor
2. realizarea nivelurilor de subsol
3. realizarea elementelor de zidărie și de infrastructură tehnico-edilitară (stații, posturi trafo, canalizări colectoare, etc.)
4. construcția strazilor
5. finisarea construcțiilor
6. realizarea amenajarilor de spații verzi
7. realizarea transferului de proprietate a aspațiilor libere către domeniul public al UAT.

Toate costurile aferente proiectului vor fi suportate de către inițiatorul planului urbanistic.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Detalierea privind categoriile de investiții și valorile estimative:

Obiectiv	Cantitate	UM	Pret unitar - LEI (fara TVA)	Pret unitar - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (fara TVA)	Pret total - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (cu TVA)	Pret total - EURO (cu TVA)	% din total buget
Amenajare spatiu verde ce urmeaza sa devina public in zona reglementata	943.00	mp	1,455.00 lei	300.00 €	1,372,065.00 lei	282,900.00 €	1,632,757.35 lei	336,651.00 €	4.52%
Drumuri	535.00	mp	727.50 lei	150.00 €	389,212.50 lei	80,250.00 €	463,162.88 lei	95,497.50 €	1.28%
Imobil cu functiuni mixte birouri, sănătate, cometț 2S+D+P+5E	10999	mp	2,425.00 lei	500.00 €	26,672,575.00 lei	5,499,500.00 €	31,740,364.25 lei	6,544,405.00 €	87.85%
Creșă / Grădiniță	530.00	mp	4,365.00 lei	750.00 €	2,313,450.00 lei	397,500.00 €	2,753,005.50 lei	473,025.00 €	6.35%

TOTAL INVESTIȚII	**30,747,302.50 lei**	**6,260,150.00 €**	**36,589,289.98 lei**	**7,449,578.50 €**	**100.00%**
AMENAJĂRI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	**4,074,727.50 lei**	**760,650.00 lei**	**4,848,925.73 lei**	**905,173.50 lei**	**12.15%**
VALOARE SUPRAFEȚE DE TEREN CEDATE CU TITLU GRATUIT	**6,370,000.00 lei**	**1,210,300.00 €**	**7,580,300.00 lei**		**20.72%**

Întocmit,

Arh. Oana Avram

Verificat,

arh. Vlad Negru

Vlad-Andrei Negru
RUR Specialist cu drept de semnătură exigențe DZ0 E F6 G6
2021.07.13 14:47:18 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

UTR S_Et BJ – SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARCATER TERȚIAR CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic și reprezintă capătul sudic al unui ansamblu rezidențial edificat, care a avut la bază un plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 357 din 2008. Actuala regelementare se înscrie în linia planului urbanistic menționat anterior. Aria reglementată are o suprafață de 4700 mp și va fi destinată dotărilor și activităților economice necesare în zonă.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terţiar, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism, agrement și sport, respectiv:

a) funcțiuni de birouri și administrative
b) finaciar bancare
c) comerț
d) alimentație publică
e) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
f) cazare turistică, iclusiv cazare pentru aparținători în cadrul unor structuri medicale
g) cercetare stiințifică
h) funcțiuni culturale
i) funcțiuni de sănătate și medicale în sistem ambulatoriu și clinici cu paturi, laboratoare de analize medicale, etc.

Parterele și demisolurile vor avea de regulă funcțiuni de interes public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi 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 acestă locație
b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru acestă zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea de orice tip

Activităţi / 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;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Constructii provizorii de orice natură;

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă.
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m.
c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

d) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul nou creat în urma lărgirii str. Bună Ziua, retragerea va fi de 5 metri.

Față de alinimentul străzilor interioare ale ansamblului Bonjour, retragerea va fi de minim 5 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădiriile se vor amplasa exclusiv în regim deschis, izolat, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Ca regula generală, retragerea față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi de minim 5 metri, cu respectarea prevederilor OMS 114/2019 privind însorirea.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

În cadrul zonei construibile delimitată prin PUZ, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcţiilor se vor face conform normativelor specifice.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, de regulă fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi, platforme de ridicare sau rampe.

Strada nou propusă în cadrul UTR va avea profilul derivat din profilul în continuarea străzii autorizate și executate din ansamblul Bonjour / Sophia, respectiv 2 benzi auto de câte 3 metri, două benzi ciclabile de 1 metru și trotuare 1,5 metri.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi construcții, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie de 100% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Se permite realizarea de parcaje la sol pentru aprovizionarea spațiilor comerciale.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 2S+D+P+4+Eth, 2S+P+5+Eth (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se consideră nivel în sensul prezentului regulament).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 30 metri.

Nivelurile retrase așa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise. Etajele tehnice nu sunt considerate etaje retrase în sensul prezentului regulament.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă. Se recomandă ca terasa peste ultimul nivel să fie înierbată și amenajată ca gradină de recreere pentru utilizatorii construcției.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, policarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugraveală diferite pe același plan al fațadei fără elemete de rost între ele este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona subsolurilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

-Bănci și/sau elemente de șezut.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbatorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Amenajările vor fi echipate edilitar complet , inclusiv cu sisteme automatizate pentru irigații și iluminat decorativ.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 15% din suprafața totală a parceleleor.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuri / delimitări ale proprietăților exclusiv în zona curților de serviciu pentru aprovizionarea magazinelor. Aceste împrejmuiri vor fi relizate din materiale opace – zidărie, panouri metalice și vor fi dublate cu vegetație spre circulațiile publice. Se interzice în mod expres realizarea de împrejmuri din elemente din plasă metalică, panouri din lemn, panouri din elemente din plastic sau din tablă cutată.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 50%.**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,4.**

UTR S_Is_ BJ – Subzonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. W. A. Mozart, fn, și reprezintă capătul nordic al unui ansamblu rezidențial edificat, care a avut la bază un plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 357 din 2008. Prin planul urbanistic zonal aprobat și menționat anterior zona avea destinația de dotări de învățământ și dotări sportive, destinație care se menține și prin PUZ-ul actual. Aria reglementată are o suprafață de 1605 mp.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţămînt şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă.
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m.
c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.
d) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul străzii interioare a ansamblului Bonjour cu 3,5 metri, aliniat cu clădiriea existentă la sud.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 5 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 6 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3 metri.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Parcelele pot avea mai multe accese pietonale și carosabile, în funcție de necesitățile funcționale. De regulă se vor realiza accese separate pentru aprovizionare și pentru utilizatorii funcțiunii de bază.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ŞI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+D+P+1+Eth, D+P+1+Eth (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M-mansardă, Eth – etaj ethnic, destinate exclusiv centralelor termice collective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se consideră nivel în sensul prezentului regulament).

Înalțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 metri.

Înalțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri.

Nivelurile retrase așa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, policarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugraveală diferite pe același plan al fațadei fără elemete de rost între ele este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitetural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona sublourilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor sau în zona împrejmuirilor, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbatorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 25% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului functional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 60%.**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,2.**

UTR S_Va_ BJ – Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. W. A. Mozart, fn, și reprezintă capătul nordic al unui ansamblu rezidențial edificat, care a avut la bază un plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 357 din 2008.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi cu acces public nelimitat și amenajări aferente, respectiv:

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 compatibile în aer liber
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 CONDIŢIONĂRI

Accese auto pentru întreținere, cu caracter ocazional și controlat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă.
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m.
c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.
d) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 5 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 5 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3 metri.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza îmbrăcăminți asfaltice sau sisteme permeabile care nu vor permite băltirea apei. Pentru locurile de joacă se pot utiliza sisteme elesctice din cauciuc sau similare.

Se interzice utilizarea dalelor autoblocante din beton.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ŞI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Nu se admite staționarea autovehiculelor în interiorul zonei verzi. Se admite realizarea de sieteme de parcare a bicicletelor, inclusiv stații de încărcare a bicicletelor electrice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel suprateran.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P sau S+D (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M-mansardă, Eth – etaj ethnic, destinate exclusiv centralelor termice collective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se consideră nivel în sensul prezentului regulament).

Înalțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculelor și a pavilioanelor va fi reținută, discretă, de factură modernă. Se interzice realizarea de construcții cu structură din lemn, cu aspect de căsuță.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbatorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

Se va da o atenție deosebită iluminatului arhitectural.

Se vor prevedea în mod obligatoriu puncte de alimentare cu apă și sisteme de colectare selectivă a deșeurilor.

Se vor prevedea în mod obligatoriu instalații automatizate pentru irigații.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 60% din suprafața totală a parcelei.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm la sol.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se permite realizarea de împrejmuri.

Se permite delimitarea zonei verzi șia a unor zone interioare în funcție de amenajarea propusă cu gard viu, de maxim 1 metru înălțime. Se permite delimitarea zonelor de joacă pentru copii mici (gropi de nisip, etc) cu elemente din lemn de maxim 70 de cm înălțime.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 5%.**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 0,1.**

RUR Vlad-Andrei A. NEGRU arhitect

Vlad-Andrei Negru
RUR Specialist cu drept de semnătură exigențe DZ0 E F6 G6
2021.07.13 14:48:16 +03'00'