

Documentație pentru aprobare

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
pentru

---

**ELABORARE P.U.Z. INSTITUIRE SUBZONĂ SERVICII PUBLICE ȘI DE  
INTERES PUBLIC ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER  
TERȚIAR, B-DUL MUNCII NR. 86-90**

Bulevardul Muncii, nr. 4-6, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar	<b>MKM BUILDING.R.L.</b> Str. Oasului nr. 118, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	<b>1466 / 2022</b>
Faza proiect	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca  
**DECEMBRIE 2022**



# LISTA SEMNATURI

## SEF DE PROIECT

Arh. Claudiu Botea .....

## VERIFICAT

Arh. Valentin Modovan .....

## ECHIPA DE PROIECTARE

Arh. Matei Farte .....

Arh. Mihai Vonica .....

Arh. stag. Anca Timiș .....

# VOLUMUL I

## MEMORIU GENERAL



Denumirea obiectivului	<b>P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, b-dul Muncii nr. 86-90</b>
Beneficiari	<b>MKM BUILDING.R.L.</b> Str. Oasului nr. 118, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Amplasament	B-dul. Muncii, nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	<b>1466 / 2022</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>

**Echipa de proiectare**

Sef de proiect	<b>Arh. Claudiu Botea</b>
Verificat	<b>Arh. Valentin Moldovan</b>
Proiectat	<b>Arh. Matei Fârte</b> <b>Arh. Mihai Vonica</b> <b>Arh. stag. Anca Timiș</b>



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A. PIESE SCRISE:**

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

### **B. PIESE DESENATE**

A.01. Plan de încadrare	sc. 1 : 5 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 500
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 500
A.04. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A.05. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 500
A.06. Plan cu proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.07. Relația zonă-oraș	sc. f.s.
A.08. Conformări spațial volumetrică	sc. f.s.
A.09. Caracteristicile țesutului urban	sc. 1: 10 000





# CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse de documentare

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6. Indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

## 4. CONCLUZII

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, b-dul Muncii nr. 86-90**

Beneficiari: **MKM BUILDING.R.L.**  
Str. Oasului nr. 118, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Amplasament: B-dul. Muncii, nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**  
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H  
Tel: 0264 596 786

Numar proiect: 1466/2022

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

## 1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90 și modificării zonei studiate din **UTR UEt și G\_t** în **UTR S\_Et\***. Zona studiată în PUZ este formată din trei parcele pentru care se dorește alipire, iar suprafața totală a acestora este de **2896 mp**.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic a parcelei studiate cu scopul construirii unei clădiri cu funcțiunea de centru de diagnostic și tratament.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbană caracteristici zonei studiate în perioada imediat următoare, precum și încadrarea acestora în situația existentă. Pe baza acestor considerații și corelat cu planul urbanistic general al localității se încearcă rezolvarea următoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și armonizarea noilor construcții în zona respectivă;
- organizarea circulațiilor carosabile în corelare cu exigențele PUG;
- asigurarea și rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, în zona studiată;
- revizuirea limitei Unității teritoriale de referință în cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități teritoriale de referință.

## 1.3 Surse de documentare

La elaborarea actualei documentații au stat la baza următoarele studii și proiecte:

- lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
  - proiect de planificare strategică - Municipiul Cluj-Napoca
  - plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj-Napoca
  - PUG al Municipiului Cluj-Napoca
  - Regulamentul general de urbanism, completat și modificat.
- lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
  - PUZ str. Muncii aprobat cu HCL nr. 277 din 5 aug. 2015
  - ridicarea topografică
  - Certificat de Urbanism
  - extrasele CF

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1 Evolutia zonei

Suprafata care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen.

### 2.2 Incadrare in localitate:

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in partea de nord-est a localitatii si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o forma poligonala regulata si este incadrat la est, sud si vest de proprietati private, iar la nord de Bulevardul Muncii. Ca si relief, terenul este relativ unul plan.

*Din punct de vedere geomorfologic* zona face parte din Culoarele Someșelor Mic și Mare, parte a Podișului Someșan, situat în nord-estul Depresiunii Transilvaniei.

Relieful este plat, și este format din depozite aluvionare ale Someșului Mic, reprezentate prin succesiuni de pietriș cu nisip, respectiv nisip cu pietriș și material argilos din lunca de inundație care acoperă depozitele grosiere. Datorită vârstei depozitelor, litologiile grosiere sunt de regulă în stare îndesată. Amplasamentul studiat este situat pe un teren plan. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile.

Zona studiată este situată în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm, conform STAS 6054-77, iar conform NP 074-2014, zona se află în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiză nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

În concluzie, considerăm că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

### 2.4 Circulatia

Terenul se afla in apropierea B-dului Muncii, reglementat prin PUG cu profil tip II.B 35m.

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează, în prezent dintr-o bretea de circulație care se desprinde din B-dul Muncii.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile sunt:

- Nord: Drum colector de la MCC;
- Est: proprietate privată conform C.F. nr. 343036;
- Vest: proprietate privată conform C.F. nr. 322963;
- Sud: Depou tramvaie CTP Iris;

## 2.6 Echiparea edilitara

Pe ansamblu zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei.

Zona dispune de toate retelele edilitare astfel incat amplasamentul va fi racordat la toate utilitatile.

## 2.7 Probleme de mediu

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor plantatii corespunzatoare in lungul principalelor artere de circulatie este motivul pentru care zona este poluata fonic de traficul existent.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noua Unitate teritoriala de referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale ;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulatii fluente ;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona ;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal ;
- consultarea populatiei ;

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiectare a fost intocmita impreuna cu beneficiarul, initiatorul lucrarii, si supusa avizarii printr-un studiu de oportunitate prezentat in fata autoritatilor locale. Are ca obiectiv P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90; UTR existent **UEt si G\_t se va modifica in Et \***. Zona studiata in PUZ are o suprafata de 2896 mp aflatii in totalitate in proprietatea beneficiarului conform CF 320300 + CF 322953 + CF 336201.

#### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, stabileste in prima faza rezolvarea functionala a zonei, caracterul geo-morfologic si modul de relationare si dezvoltare al zonei in interiorul localitati.

Remodelarea arhitectural-urbanistica si functionala va oferi noi posibilitati de ocupare a terenului din zona studiata, potrivit amplasamentului, morfologiei existente si a factorilor interni cat si externi care interactioneaza in zona.

Conform **PUG**, zona este caracterizată de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen, de tip agricol.

Zona 1

$S_{\text{TEREN}} = 2673 \text{ mp}$

UTR UEt -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. MAX = 50%

C.U.T. MAX = 2.4 ADC / mp teren

Zona 2

$S_{\text{TEREN}} = 223 \text{ mp}$

UTR G\_t- DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE

P.O.T. MAX = 60%

C.U.T. MAX = 1.2 ADC / mp teren

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile urbane.

Conform avizului de oportunitate 88 din 26.05.2022, categoriile funcționale ale dezvoltării vor fi încadrate într-o subzonă de servicii publice și de interes public constituită în

ansamblu independent, cu funcțiunea de servicii medicale (Centru de Diagnostic și Tratament).

### 3.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

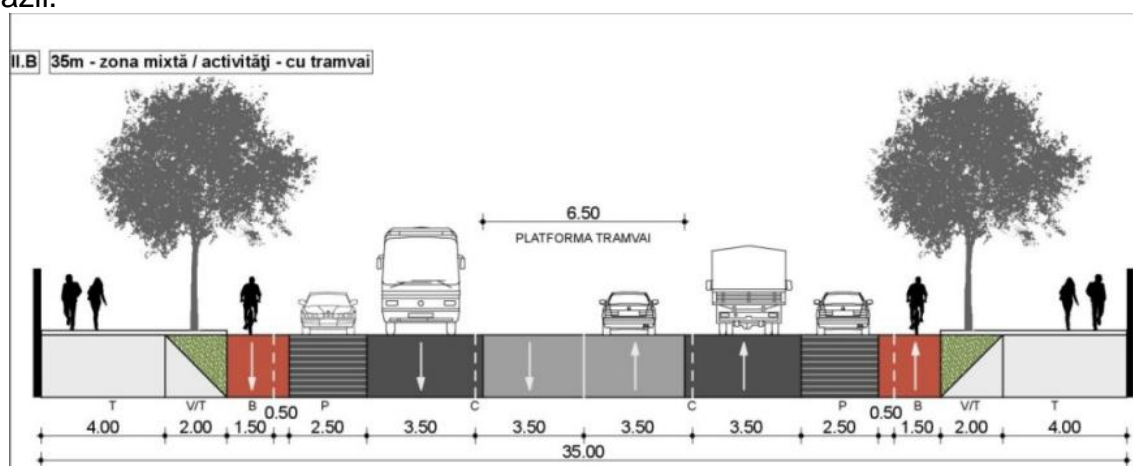
Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief sau amenajare. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Analiza circulatiei in zona urmareste rezolvarea problemelor de circulatie, avand o serie de obiective principale:

- realizarea unei retele stradale care sa ofere conditii de acces conform recomandarilor PUG tuturor zonelor urbanizate.
- asigurarea unui numar suficient de locuri de parcare;
- creerea unor legaturi pietonale si continuitatea lor;
- desfiintarea si relocarea parcajelor amenajate pe strazi, acolo unde acestea incomodeaza sau blocheaza circulatia;

Trama stradală a B-dul Muncii nu corespunde necesitatilor actuale si va fi modernizata conform Planului urbanistic general. Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice. Pentru B-dul Muncii, conform PUG, profilul transversal aferent este II.B.-35m – zona mixta/activitati- cu tramvai: 4 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai intre cele doua benzi centrale, parcari de 2.5 m, piste de biciclisti, fasie plantata si trotuare de 4 m pe ambele parti ale strazii.



Nu va fi nevoie sa se dezmembreze teren pentru regularizare strada.



Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism afarent PUG. Pentru functiuni de sanatate se impune asigurarea unui loc de parcare la 80 mp arie utila. Aria utila propusa preconizata in cadrul proiectului este de aproximativ 7100 mp, de unde ar rezulta un necesar de 89 locuri de parcare auto.

Acestea vor fi organizate atat suprateran, la nivelul parcelei, cat si in subteran, in cadrul primului subsol. Astfel, se vor asigura 23 de parcarile supraterane si 66 parcarile subterane. Pentru a acoperi necesarul de parcarile, se va opta la nivelul parcelei pentru 2 parcarile etajate care permit parcare a cate 3 autoturisme, iar la nivelul subsolului pentru 26 parcarile etajate care permit parcare a cate 2 autoturisme.

Accesul auto la amplasament se va face de pe latura de nord a proprietatii, dinspre B-dul Muncii. Calea de circulatie va avea 3.50 m latime (o banda de circulatie cu un singur sens), iar parcarile exterioare vor fi asigurate in lungul acesteia. Parcarile supraterane vor avea dimensiunile de 2.30 x 5.50 m, cu exceptia celor etajate care vor fi de 2.50 x 5.30 m. Parcarile subterane vor avea dimensiunile de 2.30 x 5.00 m si 2.50 x 5.00 m, cu exceptia celor etajate care vor fi de 2.60 x 5.00 m.

Se va asigura un numar de 3 locuri de parcare pentru dizabilitati, care vor avea dimensiunile de 3.70 x 5.40 m si se estimeaza un necesar de 71 de locuri de parcare pentru biciclete. Suprafata care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafata de mișcare, este de 60 x 250 cm.

### **3.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici**

#### **SUPRAFATA PARCELA GENERATOARE PUZ:**

DIN ACTE : **2896 mp**, conform CF nr. 320300 + CF nr. 322953 + CF nr. 336201, fiind inscrise cu suprafete de 1082 mp, 1169 mp si 645 mp.

#### **SUPRAFATA REGLEMENTATA PUZ: 2896 mp**

#### **Caracterul actual:**

##### **ZONA 1:**

##### **UTR U Et (S= 2673 mp)**

**POT maxim = 50%**

**CUT maxim = 2.4**

**Sc existenta = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %**

**Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00**

##### **ZONA 2:**

##### **UTR G t (S= 223 mp)**

**POT maxim = 60%**

**CUT maxim = 1.2**

**Sc** existenta = **0.00 mp**; **POT** existent = **0.00 %**  
**Scd** existent = **0.00 mp**; **CUT** existent = **0.00**

In C.F. nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

## **SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 2896 m<sup>2</sup>**

### **Caracterul propus:**

UTR S\_Et\* - Subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar

P.O.T. MAX = 50%

C.U.T. MAX = 2.4 ADC / mp teren

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului favorabil pe proprietate.
- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei prin crearea de noi legaturi auto si pietonale;
- completarea infrastucturii tehnico-edilitare.

## **BILANT TERITORIAL COMPARATIV AL SUPRAFETELOR SITUATE IN ZONA REGLEMENTATA**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului pentru toate zonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenului, etc. Indicii rezultati pe fiecare zona in parte sunt mentionati in regulamentul aferent P.U.Z. detaliat.

**Prin PUZ se propune schimbarea UTR UEt si UTR G\_t (cu suprafata totala de 2896 mp) in UTR S\_Et\* si alipirea celor trei parcele.**

INDICI URBANISTICI maxim admiși				
UTR		EXISTENT	EXISTENT	PROPUȘ
		Uet (2673 mp)	G_t (223 mp)	S_Et* (2896 mp)
POT		50.00%	60%	50.00%
CUT		2.4	1.2	2.4

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA REGLEMENTATA	2896 mp			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S teren reglementat in PUZ	2896	100	2896	100
Uet	2673	92.30	0	0
G_t	223	7.70	0	0
S_Et*	0	0	2896	100

BILANT TERITORIAL TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ (S=2896mp)							
		EXISTENT UEt		EXISTENT G_t		PROPUȘ S_Et*	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat	2673	100	223	100	2896	100.0
2.1	S construita	0	0	0	0	1373	47.4
2.2	S circulatii auto	0	0	0	0	782	27.0
2.3	S spatii verzi neamenajate	2673	100	223	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	0	0	580	20.0
2.5	S circulatii pietonale	0	0	0	0	161	5.6
2.6	S construita desfasurata	0		0		6950	
3	POT	0		0		47.41	
4	CUT	0		0		2.40	
5	Servitute publica	0		0		0	
6	Regim inaltime propus	-		-		2S+P+2+2R	
7	H maxim	-		-		25	
8	nr. parcare estimate	0		0		89	

### Regimul de inaltime propus:

Cladirea propusa va avea regim de inaltime 2S+P+2+2R. Inaltimea maxima la nivelul cornisei nu va depasi 22 m, iar inaltimea maxima a cladirii nu va depasi 25 m.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din rețeaua de pe B-dul Muncii. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subversata de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse. In vederea evacuării apelor pluviale se vor face lucrari pentru dezvoltarea unui sistem de evacuare a apelor pluviale.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la rețeaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei , concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelilor de distribuție a energiei electrice trebuie luată în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicații - constructorul va lucra în zona de protecție a traseelor de telecomunicații, numai după încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicații.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de rețele la cererea beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de către acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodărie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la pretul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

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

### **3.7 Protecția mediului**

Mediul înconjurător apare ca o realitate pluridimensională care include nu numai mediul natural, dar și activitatea și creațiile omului, acesta ocupând o dublă poziție: de "component" al mediului și de "consumator", de beneficiar al mediului; această dualitate reprezintă factorul principal al protejării mediului înconjurător. Conceptul actual de "mediu înconjurător" are un caracter dinamic, care caută să cunoască, să analizeze și să urmărească funcționarea sistemelor protejate în toată complexitatea lor.

În întreaga activitate a mediului înconjurător se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor acestor resurse, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și localităților cu măsuri de protecție a factorilor naturali, adoptarea de tehnologii de producție cât mai puțin poluante și echiparea instalațiilor tehnologice și a mijloacelor de transport generatoare de poluanți cu dispozitive și instalații care să prevină efectele daunătoare asupra mediului înconjurător, recuperarea și valorificarea optimă a substanțelor reziduale utilizabile.

În concluzie, se poate afirma că mediul trebuie adaptat și organizat pentru a răspunde nevoilor indivizilor, ceea ce presupune preluarea din natură a unor resurse și prelucrarea lor pentru a deservi populația (pentru a satisface doleanțele acestora). Această dependență cunoaște un mare grad de reciprocitate, datorită faptului că nevoile umane se adaptează într-o măsură mai mare sau mai mică mediului.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

## IV. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

In cadrul P.U.Z. se stabilesc directii generale de dezvoltare ale zonei studiate in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, cu referire la zona prezentata.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Cluj existent si impartirea in zone functionale.

Obiectivul principal al P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila a localitatii.

Inventarierea principalelor directii de dezvoltare, determina o serie de optiuni care vor genera solutia de dezvoltare a zonei transpusa in regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfasurari a circulatiei rutiere si a transporturilor care sa permita legaturi favorabile in interiorul zonei studiate cat si prin puncte de acces de legatura cu principalele unitati urbanistice invecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echiparii zonei cu retele de alimentare cu apa si canalizare, integrate favorabil in sistemul orasenesc, care sa permita racordarea noilor consumatori rezultati din procesul de dezvoltare urbana, dar si protectia mediului prin captarea apelor de suprafata si protejarea corespunzatoare a cailor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltat ;

- solutia, prin regulamentul de constructie, va urmări protejarea mediului construit si natural in conditiile dezvoltării durabile, prin limitarea implantării de functiuni perturbatoare, si prin propunerea unor indici echilibrat

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detalieri si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

decembrie 2022

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Anca Timiş

# VOLUMUL II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



## 1 Dispozitii generale

### 1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, în vederea modificării zonei studiate din UTR **UEt** și UTR **G\_t** în UTR **S\_Et\***.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2 Baza legala a elaborării

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată și completată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

### 1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

### 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

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



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

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

## 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. În situația în care aliniamentul rezultat nu generează fronturi drepte, imobilele se vor putea alinia la un aliniament determinat de o linie dreaptă, tangent cu limita de proprietate spre stradă.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

## 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

## 2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

## 2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

# 3 Zonificare funcțională

## 3.1 Unități și subunități funcționale

**Caracterul existent:** În situația existentă, zona reglementată este împărțită în două UTR-uri: **UTR U Et (S= 2673 mp)** și **UTR G t (S= 223 mp)**.

**Caracterul propus:** Caracterul funcțional propus prin această documentație constă în instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public în zona de activități economice cu caracter terțiar, mai precis realizarea pe zona reglementată a unei funcțiuni de sănătate.

Prin PUG în vigoare suprafața de teren studiată face parte din UTR U\_Et și G\_t. Prin prezentul PUZ se propune același UTR pe zona reglementată, iar regulamentul va conține o serie

de derogari fata de regulamentul S\_Et si din acest motiv UTR-ul va fi redenumit ca **UTR S\_Et\***. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

## INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI maxim admiși				
UTR		EXISTENT	EXISTENT	PROPUS
		U <sub>et</sub> (2673 mp)	G <sub>t</sub> (223 mp)	S <sub>Et*</sub> (2896 mp)
POT		50.00%	60%	50.00%
CUT		2.4	1.2	2.4

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA REGLEMENTATA	2896 mp			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren reglementat in PUZ	2896	100	2896	100
U <sub>et</sub>	2673	92.30	0	0
G <sub>t</sub>	223	7.70	0	0
S <sub>Et*</sub>	0	0	2896	100

BILANT TERITORIAL TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ (S=2896mp)						
	EXISTENT U <sub>Et</sub>		EXISTENT G <sub>t</sub>		PROPUS S <sub>Et*</sub>	
	mp	%	mp	%	mp	%
1 S teren studiat	2673	100	223	100	2896	100.0
2.1 S construita	0	0	0	0	1373	47.4
2.2 S circulatii auto	0	0	0	0	782	27.0
2.3 S spatii verzi neamenajate	2673	100	223	100	0	0.0
2.4 S spatii verzi amenajate	0	0	0	0	580	20.0
2.5 S circulatii pietonale	0	0	0	0	161	5.6
2.6 S construita desfasurata	0	0	0	0	6950	
3 POT	0	0	0	0	47.41	
4 CUT	0	0	0	0	2.40	
5 Servitute publica	0	0	0	0	0	
6 Regim inaltime propus	-	-	-	-	2S+P+2+2R	
7 H maxim	-	-	-	-	25	
8 nr. parcuri estimate	0	0	0	0	89	

## 4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

### S\_Et\* - Subzonă servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Subzona **S\_Et\*** - **Subzonă servicii publice și de interes public constituită în ansamblu independent**

Caracteristică este funcțiunea predominantă a subzonei – servicii medicale.

#### A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICȚII

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

##### **Serviciile de utilitate publică:**

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

#### B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Pentru rețeaua de străzi noi până la categoria III (străzi colectoare), se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

### 1. UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

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

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).  
Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

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

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

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

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 6 m.

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

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

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60° , funcție de contextul local. 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.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi (dacă acestea exista) .

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

Se recomanda ca pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public, dacă se prevad, 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 vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60%

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

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0