

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI  
SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL - CENTRU DE ASISTENTA  
SOCIALA**

**BENEFICIAR: DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ**

P-TA UNIRII , nr. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**AMPLASAMENT:** str. Maramuresului, nr. 189, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**DATA ELABORARII:** 2022

## LISTA DE SEMNATURI

**SEF PROIECT**

ARH. SZEKELY MELINDA

---

---

**PROIECTANT**

ARH. SZEKELY MELINDA

---

---

**COORDONATOR RUR**

ARH. VANCA DAN

---

---

**BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU GENERAL
5. REGLEMENTARI URBANISTICE

## **II. PIESE DESENATE**

1. U01 PLAN DE INCADRARE
2. U02 LIMITE UTR Lip – EXTRAS PUG
3. U03 SITUATIA EXISTENTA
4. U04 REGLEMENTARI URBANISTICE
5. U05 PLAN DE SITUATIE PROPUS
6. U 06 REGLEMENTARI EDILITARE
7. U 07 CIRCULATIA TERENURILOR
8. U08 AXONOMETRII

Intocmit :  
Arh. SZEKELY MELINDA

## **A. MEMORIU GENERAL**

Privind intocmirea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL – CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA**

<b>PUZ IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL - CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA</b> Beneficiar : DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ Adresa : STR. CLUJULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ	Faza : P.U.Z. Data: 2022
---	-----------------------------

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 Date generale

Denumirea lucrării: **P.U.Z. –IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL - CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA**

**Adresa: STR. MARAMURESULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**  
**Beneficiar: DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ**  
**Faza de proiectare: P.U.Z.**  
**Proiectant: VIOMEX COM S.R.L.**  
**Data elaborării: 2022**

### 1.2. Obiectul lucrării

Terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, data în folosință gratuită Direcției de asistență socială și medicală, conform HCL 480/2018. Imobilul se află încadrat în PUG în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj.

Suprafața zonei studiate prin PUZ cuprinde suprafața terenului înscris în CF nr. 319771 Cluj-Napoca în suprafața măsurată de 3069 mp, terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, terenuri aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și parțial strada Maramuresului

Obiectul lucrării este instituirea unei subzone a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public, în vederea construirii unui adăpost pentru victimele violenței domestice. Terenul este amplasat în zona periferică a localității Cluj-Napoca, încadrată teritorial în Zona de locuințe pe parcele periferice- UTR - Lip.

### 1.3. Surse de documentare

- Planul urbanistic general al orașului Cluj-Napoca (P.U.G.)
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Cluj-Napoca.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## 2.SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea economică, educațională și culturală continuă a municipiului Cluj-Napoca duce la creșterea accelerată a numărului de locuitori și a dus la o cerință tot mai crescută de spații pentru servicii de asistență publică și medicală pe întregul teritoriu al orașului. Din acest motiv se dorește instituirea unei subzone:

**S\_Is - A - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**

S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

**UTILIZĂRI ADMISE** -funcțiuni de sănătate și asistență socială

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

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se vor realiza cladiri cu rolul de CENTRU DE ASISTENȚA SOCIALĂ. :

- a- Zona de primire receptie
- b- Zona de cazare
- c- Sector servicii si activitati recreere
- d- Spatii administratie/ personal
- e- Servicii gospodaresti
- f- Servicii tehnico- edilitare
- g- Zona exterioara

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau complementara acesteia.

## **2.2 Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat se află în zona de intravilan a municipiului , pe– strada Maramuresului, nr 189. Suprafata masurata a terenului este de 3069mp, conform CF 319771- Cluj-Napoca.

## **2.3 Elemente de cadru natural**

Zona studiata se afla in zona

### **UTR Lip - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 - 18 m, adâncimea de 30 - 75 m și suprafața de 250 - 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decoratiiei de tip eclectic a fațadelor principale).

Parcela studiata este situata la strada Maramuresului nr 189.

Parcela are si un imobil parter, cu o suprafata construita de 130 mp

## **2.4 Circulatia**

-Accesul auto si pietonal la imobilul studiat se realizeaza din strada Maramuresului.

-Accesul auto se asigura printr-o poarta de 3,50 m latime, iar separat accesul pietonal se realizeaza printr-o poarta de 1,20 m latime.

-cand profilul stradal al str. Maramuresului va fi corelat cu PUG Cluj-Napoca, se va ceda o fasie de teren, conform plansei propuse, de 16,50 mp.

-in incinta parcelei s-au prevazut 9 locuri de parcare exterioare, din care 1 pentru persoanele cu dizabilitati

-accesul la parcarile se va face prin rampe de 14%( terenul este in panta)

-in corpul C2 de cladire s-a prevazut la subsol un garaj pt doua autoturisme.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

In acest moment pe parcela cu nr cad 319771 se afla o constructie parter, cu suprafata construita de 130 mp

## **2.6 Echipare edilitara**

Imobilul se va racorda la rețeaua de canalizare a orașului, în căminul de canalizare situat pe strada Maramuresului, în imediată vecinătate a parcelei.

Racordarea la apă se va face la rețeaua existentă în zonă, în căminul de racordare situată la limita de proprietate, strada Maramuresului.

Imobilul se va racorda la rețeaua electrică aeriană existentă în zonă.

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta și direcționa în căminele de canalizare ape pluviale din strada Maramuresului.

## **2.7 Probleme de mediu**

Nu sunt.

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

În prezent, în această zonă sunt locuințe familiale pe parcelar periferic..

Dezvoltarea economică, educațională și culturală continuă a municipiului Cluj-Napoca duce la creșterea accelerată a numărului de locuitori și a dus la o cerință tot mai crescută de spații pentru servicii de asistență publică și medicală pe întregul teritoriu al orașului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

#### **Studiu topografic**

S-a studiat topografic întreaga suprafață studiată din prezenta documentație ,cu specificarea tuturor elementelor din teren, construcții, echipare cu utilități, vecinătăți, accese, etc.

#### **Studiu geotehnic - CONCLUZII**

Imobilul este situat în partea de nord a municipiului Cluj-Napoca, la 5 km de centrul municipiului.

Categoria de importanță a construcției: „C”, conform H.G.R. nr.766/1997.

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute  $q_{ref} = 0.50$  kPa, conform Indicativ CR 1- 1 -4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol  $S_{0,k} = 1.50$  kN/m<sup>2</sup>, conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții  $a_g$  și  $T_c$  ( $a_g$ –coeficient seismic;  $T_c$ – perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.10g$  ,
- $T_c = 0.70$  s

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de (80.0...90.0)cm.

#### **1.1.1. Evaluarea riscului geotehnic**

Conform tabelului nr. 2, investiția se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Condițiile de teren: În urma investigațiilor de teren și laborator realizate s-a constatat că terenul bun de fundare este reprezentat de stratul:

- *Argilă prăfoasă maroniu-verzuie, cu intercalații predominant cenușii și rar ruginii, cu fragmente de gresie de diferite dimensiuni în intervalul 1.50-3.50m, cu filme de nisip maronii și ruginii, cu rar concrețiuni*

*calcaroase, cu alternanțe de argilă nisipoasă prăfoasă în intervalul 5.20-6.40m/CF, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă.*

Apa subterană: Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajul F01 la -7.90m/CF.

Vecinătăți: Este necesar ca în funcție de adâncimea săpăturilor și distanța acestora față de construcțiile existente să se realizeze calcule privind zona de influență față de acestea.

Amplasamentul are stabilitatea asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

### **1.1.2. Recomandări privind sistemul de fundare**

Pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, NP 074/2014, NP 122/2010, NP 125/2010 și NP112/2014.

Sistemul de fundare proiectat va ține seama de mai mulți factori, printre care cei mai importanți sunt caracteristicile terenului care vor governa soluțiile de fundare, în funcție de tipul structurii, de nivelul de risc acceptat și de costuri.

În conformitate cu standardul SR EN 1990:2002, se utilizează două tipuri de stări limită:

- SLU – Stări limită ultime;
- SLE – Stări limită de exploatare (serviciu).

*Stările limită ultime* sunt cele care au în vedere siguranța oamenilor și a construcțiilor și sunt asociate cu prăbușirea sau alte forme similare de cedare structurală. *Stările limită de exploatare (serviciu)* sunt cele care au în vedere exploatarea normală și confortul oamenilor, corespunzând stadiilor dincolo de care încetează a mai fi îndeplinite cerințele puse de exploatarea construcției în ansamblu sau a unei părți din construcție.

SR EN 1997-1 deosebește cinci tipuri diferite de stări limită ultime pentru care se folosesc denumirile prescurtate date în SR EN 1990:

- pierderea echilibrului structurii sau terenului considerat ca un corp rigid, în care rezistențele materialelor structurii și ale terenului nu aduc o contribuție importantă la asigurarea rezistenței (EQU);
- cedarea internă sau deformația excesivă a structurii sau elementelor de structură, cum sunt de exemplu tălpile de fundații, piloții sau pereții de subsol, în care rezistența materialelor contribuie semnificativ la asigurarea rezistenței (STR);
- cedarea sau deformația excesivă a terenului, în care rezistența pământurilor sau a rocilor contribuie în mod semnificativ la asigurarea rezistenței (GEO);
- pierderea echilibrului structurii sau a terenului provocată de subpresiunea apei (presiunea arhimedică) sau de alte acțiuni verticale (UPL);
- cedarea hidraulică a terenului, eroziunea internă și eroziunea regresivă, sub efectul gradientilor hidraulici (HYD).

## **3.2 Prevederile P.U.G.**

Conform Certificat de Urbanism nr. 2450 din 19.09.2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, terenul studiat se află în intravilanul localității Cluj-Napoca și are categoria de folosință curți construcții.

Terenul se află în zona

### **UTR Lip - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament.

## **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Propunerile urbanistice sunt adaptate condițiilor naturale oferite de amplasament, folosind avantajele amplasamentului.

Cadrul natural nu este afectat datorita topografiei si amplasamentului parcelelor studiate. Terenul fiind in panta amplasarea celor doua constructii : cea de la strada Maramuresului adaposteste functiunile de primire, triere, medicale si asistenta, a doua constructie retrasa de la str. Maramuresului contine spatiile de cazare. Partea nordica a terenului nu va fi construita, terenul avand o panta accentuata, cadrul natural astfel nu va fi afectat.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Nu este cazul.

-Accesul auto si pietonal la imobilul studiat se realizeaza din strada Maramuresului.

-Accesul auto se asigura printr-o poarta de 3,50 m latime, iar separat accesul pietonal se realizeaza printr-o poarta de 1,20 m latime.

-cand profilul stradal al str. Maramuresului va fi corelat cu PUG Cluj-Napoca, se va ceda o fasie de teren, conform plansei propuse, de 16,50 mp.

-in incinta parcelei s-au prevazut 9 locuri de parcare exterioare, din care 1 pentru persoanele cu dizabilitati

-accesul la parcare se va face prin rampe de 14%( terenul este in panta)

in corpul C2 de cladire s-a prevazut la subsol un garaj pt doua autoturisme.

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

Conform prevederile actuale ale **PUG Cluj-Napoca**, aprobat prin HCL nr. 493/2014, terenul este situate in intravilanul localitatii.

Prin realizarea si aprobarea documentatiei PUZ se doreste instituirea unei subzone de servicii publice pe terenul in suprafata de 3069 mp.- **S\_Is - A - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**

## **BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI TEHNICI**

SUPRAFAȚĂ TEREN	3.069,00 mp	
NUMĂR TOPOGRAFIC	0	
NUMĂR CADASTRAL	319771	
NR. CARTE FUNCİARĂ	319771	
INTRA / EXTRAVILAN	intravilan	
<b>DENUMIRE</b>	<b>SUPRAFETE EXISTENTE</b>	<b>SUPRAFETE PROPUSE</b>
CONSTRUITĂ TOTAL	130,00 mp	450,00 mp
<b>CONSTRUITĂ OBIECTIV</b>	<b>130,00 mp</b>	<b>450,00 mp</b>
DESFĂȘURATĂ TOTAL	130,00 mp	1.395,00 mp
<b>DESFĂȘURATĂ OBIECTIV</b>	<b>130,00 mp</b>	<b>1.395,00 mp</b>
UTILĂ OBIECTIV	100,00 mp	1.000,00 mp
P.O.T.	4,24%	14,66%
C.U.T.	0,04	0,45
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>3.069,00 mp</b>	<b>3.069,00 mp</b>
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P	S+P+1E+M
NR. LOCUINȚE INDIVIDUALE / COLECTIVE		

PUZ IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL - CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA Beneficiar : DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ Adresa : STR. CLUJULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ	Faza : P.U.Z. Data: 2022
--	-----------------------------

NUMĂR DE APARTAMENTE						
NR. LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ						10
NUMĂR DE GARAJE AUTO						2
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CORNIȘĂ*	m					8 m
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ COAMĂ	m					12
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ						C
CLASA DE IMPORTANȚĂ						III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-					III
ZONA SEISMICĂ	-					-
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	2.939,00	mp	95,76%	0,00	mp	
PARCARE PLATFORMA COTA 335 SI 343		mp		312,00	mp	10,22%
CIRCULATII AUTO - RAMPE				220,00	mp	7,20%
CIRCULAȚII PIETONALE SI TERASE		mp		20,00	mp	0,65%
SPATII NEAMENAJATE PANTA		mp		1.810,00	mp	59,27%
SPAȚII VERZI AMENAJATE		mp		225,15	mp	7,37%
SUPRAFATA REZERVATA PT LARGIRE PROFIL STRADAL				16,85	mp	0,55%
CONSTRUCȚII	130,00	mp	4,24%	450,00	mp	14,73%
<b>TOTAL</b>	<b>3.069,00</b>	<b>mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.054,00</b>	<b>mp</b>	<b>100,00%</b>

\* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ FAȚĂ DE COTA TERENULUI AMENAJAT (TROUARUL DE PROTECȚIE AL CLĂDIRII)

Bilanțul teritorial este întocmit conform ORDONANȚEI 27/2008 cu privire la modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Imobilul se va racorda la rețeaua de canalizare a orasului, in caminul de canalizare situat pe strada Maramuresului, in imediata vecinatate a parcelei.

Racordarea la apa se va face la rețeaua existenta in zona, in caminul de racordare situata la limita de proprietate, strada Maramuresului ( latura sudica ).

Imobilul se va racorda la rețeaua electrica aeriana existenta in zona.

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta si directiona in caminele de canalizare ape pluviale din strada Maramuresului.

### **3.7. Protectia mediului**

Se va acorda atentie scurgerii apelor pluviale si lucrarilor de terasare. Scurgerile apelor pluviale se vor rezolva prin colectarea acestora si evacuarea acestora in rețeaua de ape pluviale – strada Maramuresului.

În zona studiată nu sunt surse de poluare, deci nu sunt prevăzute măsuri speciale în acest sens.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Nu sunt.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

PUZ IN SCOPUL INSTITUIRII UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL - CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA Beneficiar : DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ Adresa : STR. CLUJULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
---

Faza : P.U.Z. Data: 2022
-----------------------------

După obținerea tuturor avizelor, conform legii, documentația va fi aprobată de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și Autorizațiilor de Construire se va aplica Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. și vor fi specificate condițiile de construire în zonă.

Intocmit :  
Arh. SZEKELY MELINDA

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### afere **DOCUMENTATIEI**

#### ***“INSTITUIREA UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE”***

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare si echipare a terenurilor incluse in zona subdiata prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. expliciteaza si detaliaza plansele continute P.U.Z., a carui parte integranta este.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent se va stabili de catre administratia publica locala abilitata sa aprobe documentatia, in conformitate cu gradul de complexitate si cu prevederile acestia.

Deoarece zona reglementata este restransa, iar prezenta documentatia de urbanism reglementeaza o situatie specifica, nu se admit derogari de la prezentul PUZ decat in conditiile intocmirii unei noi documentatii de urbanism care sa fie elaborata, avizata si aprobata in conformitate cu legislatia in vigoare.

#### **2. Baza legală a elaborării**

- Prezentul regulament de urbanism are la baza legislatia in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului si devine aplicabil odata cu avizare si aprobarea lui conform Legii 350/2001 si a actelor normative conexe.

- P.U.G. MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

- HGR 525/1996 si republicarile acesteia

Prezentul regulament, aferent acestui PUZ, detaliaza conditiile de amplasare si conformare a constructiilor incluse in zona reglementata.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**INSTITUIREA UNEI SUBZONE DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**”, se aplica teritoriului delimitat ca zona reglementata , parcela identificata cu Extras de carte funciara nr. 319771 Cluj-Napoca.

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, care trebuie sa stea in atentia autoritatilor locale:

- Principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice;
- Inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediul si sanatatea oamenilor;
- Amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor betonate pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere si inerte;
- Crearea unui program cadru prin care sa fie implicata inclusiv populatia localitatii in luare si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;
- Arborii maturi existenti pe amplasament vor putea fi eliminati sau toaletati numai cu avizul autoritatilor publice competente, de catre firme autorizate;

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii ( lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor ) se vor face cu respectarea Legii 50/1991 actualizata, Legii 350/2001 actualizata si acordul acestora ( daca este cazul ).

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

La amplasarea constructiilor se va tine cont de :

- orientarea fata de punctele cardinale, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural in conformitate cu cerintele specifice legate de functiunea fiecarei cladiri;
- alinierea fata de arterele de circulatie vor respecta distantele prevazute in legea privind regimul drumurilor, precum si Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea tuturor constructiilor in zona drumurilor;
- respectarea unor distante normate intre constructii in functie de activitatile desfasurate si gradul de rezistenta la foc sau luarea unor masuri de limitare a propagarii incendiilor;
- respectarea distantelor normate fata de drumuri pentru anumite constructii sau instalatii ( rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc. );
- retragerile minime ale constructiilor fata de retelele electrice si de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate;
- amplasarea constructiilor fata de cursurile de ape se face in concordanta cu importanta si tipul acesreia, in conformitate cu Legea apelor;

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acesteia fiind stabilit in functie de destinatia obiectivului si in conformitate cu avizul si/ sau autorizatia eliberata de organele competente in acest domeniu.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice, cu respectarea normelor si standardelor in vigoare.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca se respecta prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile si suprafata minima a parcelelor prevazuta in R.L.U. aferent P.U.Z..

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a spatiilor ramase libere, se va limita ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere, sau pavaje.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul parcelei studiate de Planul Urbanistic Zonal functiunile predominante sunt cele cu rol de asistenta publica si medicala. Ca subunitate functionala, parcela reglementata se incadreaza in **S\_Is - A - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONLAE**

Prezentul PUZ studiaza doar parcela in suprafata de 3069 mp, pe aceasta se instituie

**S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei central** - Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.

Conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, acesta parcela se afla in **UTR – Lip – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC...**

Dotarile de interes public de care dispune localitatea nu satisfac in totalitate necesitatile prezente si nu toate corespund din punct de vedere functional.

In concluzie se impune realizarea de noi dotari destinate institutiilor si serviciilor adaptate din punct de vedere functional la cerintele actuale si viitoare ale locuitorilor.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei central**

### **Secțiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1. - Utilizări admise**

Instituții și servicii publice sau de interes public –funcțiuni de sănătate și asistență sociala.

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

### **Art. 2. - Utilizări admise cu condiționări**

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

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente.

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

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

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

(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

### **Art. 3. - Utilizări interzise**

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

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- se va respecta structura cadastrala existenta.
- suprafata parcelei este de 3069 mp, masurata.

#### **Art. 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Cladirile se vor retrage de la aliniament si se vor amplasa in interiorul parcelei in conformitate cu cerintele specifice functiunii si datele de tema.

-in cazul cladirilor compacte cu front continuu cladirile se vor amplasa obligatoriu pe aliniament.

- in cazul cladirilor izolate retragerea fata de aliniament va fi de minim 7,00m, retragere ce corespunde cu cea de pe parcela invecinata ( biserica).

#### **Art. 6.- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- cladirile se vor amplasa in regim izolat.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică pe limitele laterale.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4.00 m. Retragerile vor tine cont de configuratia terenului si se vor masura inaltimele fata de cota terenului natural in acele puncte.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu pe una din limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4.00 m, iar pe cealalta latura se va respecta Codul Civil.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 10 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

#### **Art 7.- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m.

#### **Art. 8. - Circulații și accese**

-Accesul auto si pietonal la imobil se realizeaza din strada Maramuresului.

-Accesul auto se asigura printr-o poarta de 3,50 m latime, iar separat accesul pietonal se realizeaza printr-o poarta de 1,20 m latime.

#### **Art 9. - Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor si a utilajelor se admite numai în interiorul parcelei si in zonele special amenajate de catre beneficiar.

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 200 mp AU

#### **Art. 10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 9,75 metri (S+P+1E+M)
- Înălțimea la coama a acoperișului nu va depăși 14,0 metri.

#### **Art. 11. - Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- la finsarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente;
- la finisarea fatadelor se vor folosi culori pastelate :alb, crem, gri, vernil.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta cu pante cuprinse între 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din tabla tip tigla, de culoare caramiziu, maro sau gri.
- tamplaria exterioara va fi din PVC, aluminiu, etc, cu geam termoizolant transparent.
- placajele peretilor, a soclurilor vor fi realizate din materiale precum lemn, piatra sau placaje ceramice din caramida aparenta, metalice ..

#### **Art. 12. - Condiții de echipare edilitara**

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art. 13. - Spații libere și spații plantate**

- pe latura sudica (zona de acces pietonal) a parcelei se va realiza partial spatiu verde cu vegetatie joasa si medie.
- 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.

#### **Art. 14. - Imprejmuiri**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 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 opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **Secțiunea III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

**Art. 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

-  $POT_{max} = 35\%$

**Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

-  $CUT_{max} = 1,2$

Intocmit  
Arh. Melinda Szekely