

# **MEMORIU GENERAL**

## **1 INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cartier Sopor – masterplan

**Beneficiar:** Municipiul Cluj-Napoca

**Proiectant general:** Asiza Birou de Arhitectură S.R.L.

**Proiectant specialitatea Arhitectură și Urbanism:**

Coordonator R.U.R. – prof. em. dr. arh. Adriana Matei

Studio 82 S.R.L. – dr. arhitect Octav Silviu Olănescu

Vlad Sebastian Rusu B.I.A. – dr. arhitect Vlad Sebastian Rusu

**Etapa:** Etapa III conform Contract nr. 668555/30.12.2019

**Data elaborării:** decembrie 2022

### **1.2 Obiectul lucrării**

Conform Legii 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, obiectivele documentației de Plan Urbanistic Zonal pentru viitorul cartier Sopor sunt următoarele:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

#### IV.1.3 Temă – program

Documentația de față reprezintă Masterplanul viitorului cartier Sopor, echivalent cu documentația pentru Planul Urbanistic Zonal preliminar. Această documentație fundamentează deciziile urbanistice ale viitorului Plan Urbanistic Zonal, printr-o analiză a situației existente și prin identificarea problemelor majore din teritoriul studiat.

Prin această documentație urmează să se stabilească strategiile, prioritățile, etapele de dezvoltare și reglementările referitoare la utilizarea teritoriului și a modului de construire în viitorul cartier, pentru următoarea perioadă de timp.

Tema program pentru acest viitor cartier a fost stabilită de către municipiul Cluj-Napoca, în calitate de beneficiar al documentației și de către Ordinul Arhitecților din România – Filiala Transilvania. Conform temei concursului internațional de soluții, în urma căruia a fost selectată soluția urbanistică dezvoltată aici, **principalele obiective** ale acestei documentații sunt următoarele:

- Prin acest proiect se dorește identificarea unui nou mod de urbanizare sustenabil, orientat spre generații viitoare și spre bună conviețuire. Obiectivul principal îl reprezintă creșterea calității vieții oamenilor în mediul urban prin soluții integratoare și inovatoare;

- Urbanizarea propusă va determina o creștere a interesului pentru noul cartier, prin utilizarea judicioasă a teritoriului, coerența urbanistică, implementarea de soluții pentru creșterea calității vieții și a coeziunii în vecinătate;

- Considerând nevoile actuale pe piața imobiliară și presiunea pentru construirea de locuințe, noua formă de urbanizare propusă va încerca să contracareze dezvoltarea întâmplătoare sau reglată numai de cererea cantitativă, prin completarea ofertei de locuințe a municipiului Cluj-Napoca pe termen mediu și lung;

- Se are în vedere gândirea peisajului urban din perspectiva trecătorului, prin propunerea unei texturi urbane variate, mozaicate, care să confere monotonia și anonimatul, conferind identitate diverselor zone ale viitorului cartier;

- **Principiile de proiectare** își propun să asigure o calitate ridicată a vieții locuitorilor și o îngrijire a mediului natural, astfel:

- Oferind o varietate tipologică de locuire;
- Asigurând o mixtare funcțională – între funcțiunea de locuire, cele sociale și cele complementare locuirii;
- Permițând deplasări scurte între zonele funcționale din cartier;
- Prevăzând spații verzi dezvoltate sub formă de rețea continuă;
- Oferind o permeabilitate cât mai mare a suprafețelor pentru păstrarea apelor în sol;
- Dezvoltând etapizat infrastructura publică;
- Asigurând o etapizare de dezvoltare urbanistică a cartierului, pentru a permite asocieri organice între diverși proprietari.

**Principiile de proiectare** ale viitorului cartier și-au impus să conducă un stil de viață în viitorul cartier, cu următoarele caracteristici:

- Noul cartier trebuie să fie adaptat tuturor categoriilor de vârstă. Viața de cartier presupune în accepțiunea contemporană o abordare urbanistică care să încurajeze și să dezvolte viața comunitară, contactul interuman, participarea la dezvoltarea comunității și angajarea locuitorilor în managementul și administrarea cartierului și a spațiilor publice comunitare;

- Viitorul cartier trebuie să capete o identitate proprie, recognoscibilă;

- Se impune co-existența mai multor tipuri de locuire într-un mediu de bună calitate, inclusiv modul de incluziune a locuirii sociale;

- Să asigure dezvoltarea unei economii circulare puternice și stabile, cu locuri de muncă de calitate și bine calificate;

- Locuitorilor să li se ofere oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent, cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate pentru toate categoriile de utilizatori și acces la transport în comun de calitate;
- Oportunitatea de a pune accent mare pe prevenție privind sănătatea locuitorilor și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- Conservarea și valorizarea tramei verde-albastră, pentru asigurarea unei calități ridicate a aerului;
- Prevederea unor spații de socializare, care să favorizeze coeziunea socială, experiențele urbane și existența unor locuri propice interacțiunii;
- Asigurarea unui echilibru funcțional, ca răspuns la majoritatea nevoilor cotidiene;
- Intervenția cu sensibilitate în peisaj, dezvoltarea unor conectări cu vecinătățile naturale și grija față de toate componentele biosferei;
- Încurajarea unor politici legate de mediul natural și ecologic, care să încurajeze un stil de viață cu o amprentă ecologică subunitară, pentru viitori locuitori care să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană;
- Anticiparea unor soluții pentru reducerea consumului de energie al viitoarelor clădiri și ansambluri de clădiri;
- Promovarea unor rețele alimentare scurte care să încurajeze dezvoltarea în spațiul public a piețelor de cartier, care să permită comerțul cu produse proaspete cu durată semidiurnă;
- Gestionarea durabilă a deșeurilor și reducerea semnificativă a acestora.

Prin tema program, se urmărește realizarea următoarelor **zone și funcțiuni**, reglementate flexibil, astfel încât să se muleze pe disponibilitatea colaborativă între proprietari, cu respectarea căilor de circulații stabilite:

- Locuințe individuale izolate, cuplate, înșiruite, locuințe semi colective, ansambluri de locuințe colective cu dotări complementare aferente, funcțiuni de locuire asistată pentru vârstnici și locuințe publice, destinate locuirii temporare pe termen lung, mediu și scurt, considerând avantajele sociale ale alăturării grupelor de vârste diferite;
- Echipamentele destinate utilizării temporare se adresează și antreprenorialului, dezvoltării de ateliere destinate micilor investitori, artiștilor, manufacturierilor, hobby-ului, cursurilor practice, O.N.G-urilor sau cluburilor.
- Unități de învățământ preșcolar primar și general;
- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic;
- Funcțiuni de activități economice cu caracter terțiar;
- Locuri de urbanitate, spații ce vor favoriza coeziunea socială și experimentele urbane, spații verzi propice socializării. Spațiul civic necesar organizării de evenimente publice trebuie să fie flexibil și ușor de transformat pentru evenimentele temporare (să permită accesul transportului greu, amplasarea de echipamente temporare (scene, tribune, chioșcuri, corturi, mese etc) dotate cu acces la curentul electric, sisteme de depozitare temporară a deșeurilor etc);
- Zone verzi pentru sport și agrement, adiacente cursurilor de apă cu rol de culoar ecologic cu alei pietonale, piste pentru biciclete și măsuri de protecție pentru eventuale inundații;
- Zone de circulații pietonale, nemotorizate sau ciclabile, circulații motorizate și amenajări aferente;
- Funcțiuni de interes public, divertisment, cultură și locuri de întâlniri sociale. Viața comunitară trebuie să-și găsească locuri de întâlnire și de desfășurare a unor activități, atât de loisir și destindere împreună, cât și pentru dezvoltarea și întreținerea de abilități: fablab-uri, centre de meșteșuguri, cercuri de hobby, co-working etc. De asemenea sunt necesare și zone destinate întâlnirilor comunitare în țesutul cartierului.

Legat de **mobilitate**, propunerea urbanistică va asigura următoarele:

- Rețele conexe pentru transportul nemotorizat în relație cu punctele de interes și cartierele de locuit, evitându-se dezvoltarea acestora pe arterele majore;
- implementarea unui sistem de transport public, prin:
  - Extinderea traseelor existente în zonă;
  - Implementarea unor sisteme noi, inovative;
  - Asigurarea punctelor de încărcare pentru vehicule electrice;
  - Implementarea sistemului de car sharing;
  - Implementare sistemului de bike sharing.

Legat de **mediu și spații verzi**, se vor prevedea următoarele:

- Se va integra pârâul Becaș în percepția urbană, astfel încât să contribuie la reglarea microclimatului urban și la compoziția peisageră a spațiului public;
- Se vor asigura sisteme urbane de bioretenție a apelor meteorice;
- Noile spații verzi se vor conecta la spațiile sau zonele verzi existente, la Băile Someșeni, constituind astfel noi coridoare verzi sau ecologice;
- Se vor integra spații verzi care să cuprindă un total de spațiu verde public cu acces nelimitat de cel puțin 30mp/locuitor;
- Plantațiile noi de arbori și vegetație medie vor asigura reducerea efectului urban de insulă termică;
- Spațiile verzi publice vor asigura accesul diferitelor categorii de vârstă pentru recreere sau alte funcțiuni adecvate;
- Noile coridoare verzi, alături de cele existente, vor fi utilizate pentru circulații pietonale și velo.

Întreg procesul de urbanizare al viitorului cartier va fi condiționat de **etapizarea implementării**. Dat fiind numărul foarte mare de proprietari afectați de procesul de urbanizare, precum și gradul ridicat de fragmentare funciară, se impune adoptarea unor soluții de etapizare a întregii dezvoltări. Astfel, soluția urbanistică prevede diferite grade de etapizare, de la asigurarea a șase zone care se pot dezvolta independent, până la etapizări mai profunde în cadrul acestor șase zone – unități de vecinătate. Întreg procesul trebuie să fie susținut de un management urban solid, care să asigure următoarele:

- Să etapizeze dezvoltarea infrastructurii publice, căi de circulație, rețele edilitare, spații verzi, precum și a echipamentelor urbane;
- Să încurajeze formarea de micro comunități de proprietari, de vecinătăți sau asociații funciare, în scopul realizării operațiunilor funciare;
- Să stimuleze relația și colaborarea public-privată.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Teritoriul studiat face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind în prezent ocupat cu o serie de parcele agricole, mare parte din ele rămase neutilizate în scop agricol. Zona a făcut parte din arealul agricol al municipiului Cluj-Napoca, fiind introdus în intravilanul orașului prin Planul de Urbanism General din anul 1999.

De-a lungul timpului acest teritoriu și-a păstrat funcțiunea agricolă, aparținând în mare parte comunității hoștezenilor, o comunitate locală de agricultori ce furnizau hrană proaspătă pe piețele orașului. Odată cu modernizarea orașului, arealul studiat a fost delimitat de infrastructura feroviară a magistralei de cale ferată Oradea-București, de cartierul de locuințe colective Gheorgheni și Stațiunea de cercetare și dezvoltare - Livada Palocsay.

### **2.2 Încadrare în localitate**

Viitorul cartier Sopor este azi un teritoriu în estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca, compus din terenuri de diferite dimensiuni, aflate în proprietate privată. Zona ce se va reglementa prin prezenta documentație are o suprafață totală de 250 ha și este delimitată la nord de calea ferată, la vest de pârâul Becaș, la est de Unitatea militară M.Ap.N. și proprietăți private, iar la sud de Livada Palocsay și parcele private.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

#### **2.3.1 Relieful și solul**

Terenul studiat este în mare parte plat, având o declivitate doar pe porțiunea sa sud-vestică. Principala linie de forță a reliefului este reprezentată de valea pârâului Becaș care delimitează amplasamentul pe latura sa vestică.

Prin tema de concurs au fost furnizate câteva date legate de analiza geotehnică a solului. Zona studiată ocupă terasa I a râului Someșul Mic, formațiunea geologică de bază fiind alcătuită din marne și gresii de vârstă badeniană-samarțiană, peste care apar structurile de terasă formate din pietrișuri și nisipuri acoperite cu depozite organice cu grosimi apreciabile: mълuri și turbă în apropierea pârâului Becaș (40-50m grosime), în zona magazinului Selgros, în zona clădirilor de locuințe colective din zona de vest a amplasamentului.

În zona râului Becaș, stratul superior are caracter antropic, straturile naturale sunt depozite lacustre formate din mълuri, nisipuri mълoase și turbă. Acestea sunt caracterizate printr-un conținut mare de materii organice și compresibilitate foarte mare. Sub acest nivel organic, a fost interceptat un strat de pietriș cu nisip cafeniu deschis, îndesat cu intercalații metrice argiloase/prăfoase, consistente. Tot în zona văii Becaș, apa subterană s-a interceptat la cote cuprinse între 4m și 5,5m de la suprafața terenului.

Apa prezintă agresivitate chimică clasa de expunere XA1-XA2 față de betoane, tipul de agresivitate fiind sulfitică și carbonică.

În zona deluroasă nu sunt prezente riscuri pentru producerea unor fenomene de alunecare, straturile de suprafață fiind formate din argile și prafuri.

#### **2.3.2 Vegetație**

Majoritatea suprafeței zonei studiate este ocupată în prezent de terenuri agricole. La acestea se adaugă pe vale pârâului Becaș, o vegetație matură, alături de o vegetație spontană. Cu excepția vegetației mature de pe culoarul Becașului, în rest nu s-au identificat zone cu vegetație notabilă sau exemplare singulare notabile. De altfel valea Becașului constituie deocamdată singurul coridor verde din zonă, care unifică zona Livezii Palocsay de rezerva de teritoriu natural protejat al Băilor Someșeni.

### **2.3.3 Ape**

Principalul curs de apă prezent este pârâul Becaș, la limita vestică a teritoriului studiat. Cursul acestuia este păstrat natural, fiind caracterizat de o vegetație specifică, atât matură cât și spontană, de mai mici dimensiuni.

Suprafața de teren a zonei studiate este parțial inundabilă, iar probabilitatea de producere a inundațiilor este de o dată la 500 ani. În anii 1980 au fost propuse măsuri de protecție la inundație, prin ridicarea coronamentului de-a lungul pârâului la înălțimea de 1m față de cota terenului natural și la o distanță de 5,5m (măsurată pe orizontală de la limitele albiei minore). Aceste măsuri nu s-au realizat până în prezent.

În rest, pe suprafața teritoriului studiat mai există torente care cumulează cantități de apă meteorică, sub forma a două văi ce direcționează gravitațional apa în pârâul Becaș.

## **2.4 Circulația**

Zona viitorului cartier va fi străbătută de două trasee majore de circulație publică:

- Inelul Sudic – Tronsonul Someșeni-Borhanci pe treimea superioară nordică a teritoriului;
- Calea Soporului – cu traseul conform celui prevăzut în Planul Urbanistic General.

Alături de aceste două viitoare circulații majore, în prezent există căi de circulație sub formă de drumuri agricole sau drumuri de exploatare.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

### **2.5.1 Funcțiuni**

Zona este reglementată din punct de vedere funcțional prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca, astfel:

- zone de urbanizare cu funcțiuni mixte și economice de-a lungul principalelor artere de circulație;
- zone de urbanizare cu funcțiuni de locuire și individuale;
- zone verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, în zona râului Becaș;
- profilele străzilor ce leagă între ele zonele din vecinătate;
- zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de gaz, cât și zonele de servitute aeronautică.

### **2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul este în marea sa suprafață liber de construcții, utilizarea actuală a teritoriului studiat fiind predominant agricolă. În zonă sunt puține clădiri edificate, cele mai multe fiind locuințe individuale izolate și locuințe colective. Pe suprafața ce urmează a fi reglementată au fost înregistrate cadastrul imobile-construcții: 24 de locuințe individuale, un depozit al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, 7 clădiri de locuințe colective, clădirea centrului comercial Selgros și câteva construcții agro-tehnice.

### **2.5.3 Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul

### **2.5.4 Servicii**

Nu este cazul

### **2.5.5 Spații verzi**

Nu există spații publice verzi în zonă. În general zona este constituită din terenuri agricole. Vegetația naturală este prezentă în lungul cursului Pârâului Becaș și are caracter spontan.

### **2.5.6 Riscuri naturale**

Suprafața de teren a zonei studiate este parțial inundabilă, iar probabilitatea de producere a inundațiilor este de o dată la 500 ani. În anii 1980 au fost propuse măsuri de protecție la inundație, prin ridicarea coronamentului de-a lungul pârâului la înălțimea de 1m față de cota terenului natural și la o distanță de 5,5m (măsurată pe orizontală de la limitele albiei minore). Aceste măsuri nu s-au realizat până în prezent.

În rest, pe suprafața teritoriului studiat mai există torente care cumulează cantități de apă meteorică, sub forma a două văi ce direcționează gravitațional apa în pârâul Becaș.

### **2.5.7 Disfuncționalități**

Prin analiza situației existente s-au constatat, pentru fiecare aspect în parte, o serie de elemente ce vor condiționa strategia de conformare spațială, funcțională și de reglementare a viitorului cartier Sopor. S-a avut în vedere analiza situației existente pornind de la identificarea aspectelor generale, la nivel de relații și condiționări în teritoriu și vecinătăți, coborând la relevarea unor fenomene de detaliu ce impun o serie de măsuri și acțiuni urbane.

Dezvoltarea viitoarei zone urbane a cartierului Sopor va avea un impact semnificativ la nivel de teritoriu extins, producând diverse efecte asupra vecinătăților imediate, dar și asupra întregului municipiu. Din acest punct de vedere, este necesară corelarea viitoarelor proiecte, pe care administrația municipală și cea județeană le au în vedere, cu Planul Urbanistic Zonal al cartierului Sopor. Astfel, proiecte viitoare precum amenajarea Parcului Est, sau amenajarea Băilor Someșeni, vor trebui calibrate la direcțiile spațiale și funcționale pe care viitorul cartier le va impune în teritoriu. La aceste proiecte majore ale municipiului trebuie să se alinieze și strategiile viitoare ale unui nou Plan Urbanistic General, care să preia și să conserve reglementările Planului Urbanistic Zonal Sopor.

Legat de regimul de proprietate, principala condiționare a acestui cartier o reprezintă fragmentarea funciară foarte mare și numărul ridicat de proprietari implicați în procesul de consultare publică. Acest impediment va impune etapizarea întregului proces de dezvoltare urbană, pentru a permite formarea unor asocieri funciare între diferiți proprietari co-interesați și care mai târziu să formeze comunități locale.

Totodată, coexistența unui proiect de dezvoltare a infrastructurii majore de circulație metropolitană, prin construirea Inelului Sudic al municipiului în această zonă, condiționează soluția generală spațială și de mobilitate a viitorului cartier Sopor. Prin soluția furnizată de Planul Urbanistic Zonal va trebui atenuată condiția de limită fizică în cadrul cartierului, pe care această magistrală de circulații o reprezintă.

Circumstanțele legate de cadrul natural, relief și condiții geotehnice vor impune de asemenea o serie de soluții tehnice, care să asigure o dezvoltare urbană viitoare viabilă. Dintre aceste condiționări, cea care va avea impactul economic cel mai semnificativ, este cea legată de condițiile geotehnice a terenului din partea nordică și nord-vestică a teritoriului studiat, prin faptul că acestea vor presupune soluții de fundare adaptate unor soluri sensibile.

Nu în ultimul rând, lipsa unei infrastructuri publice impune dezvoltarea uneia noi, dimensionată la capacități maxime, care să asigure acoperirea nevoilor viitorului cartier. Dată fiind suprafața de 250 ha a viitoarei zone de urbanizare, se recomandă etapizarea dezvoltării acestei infrastructuri publice, a căilor de circulație, rețelelor edilitare, spațiilor verzi și echiparea edilitară și urbană prevăzute aici.

### **2.6 Echipare edilitară**

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

Zona beneficiază de dotări de infrastructura (apa, canalizare, electricitate). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

#### Rețele de apa

Pe zona studiată există în prezent în partea de nord pe Calea Someșeni rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, OL Dn=200 mm. Alimentarea cu apă a noilor consumatori instalați se va realiza prin prelungirea rețelei de apă publică din zona pe drumurile de incintă propuse.

#### Rețele de canalizare

Există în prezent rețeaua publică de canalizare menajeră pe strada Soporului, Dn=300 mm (în partea de sud-vest).

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

Pentru situația în care punctul de colectare al apelor menajere de pe amplasament este mai jos decât rețeaua publică de canalizare se vor monta stații de pompare ape uzate menajere cu separare de solide.

#### Rețele de gaze naturale

Pe amplasamentul studiat există în prezent rețeaua publică de gaze naturale de medie presiune de la care se vor alimenta noii consumatori instalați.

#### Rețele exterioare de energie electrică

Pe amplasamentul studiat se vor monta posturi de transformare de la care vor fi alimentați cu energie electrică noii consumatori instalați. Alimentarea cu energie electrică pentru posturile de transformare se va realiza de la linia de medie tensiune 20 kV existentă pe amplasament.

#### Rețele exterioare de telecomunicații

Rețelele de telecomunicații existente în zona se vor extinde pentru a prelua noii consumatori de instalații.

### 2.7 Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Având în vedere că zona conține puține clădiri, relațiile între cadrul natural și cel construit nu este foarte evidentă. Ceea ce se poate observa totuși este tendința de ignorare a cadrului natural prin implementarea diverselor P.U.Z.-uri din partea de vest a zonei, care au vizat construirea maximală a parcelelor reglementate. Faptul că există totuși diverse trasee ecologice ale văilor torențiale formate pe pantele versanților microreliefului prezent nu este anticipat și folosit în beneficiul unor mecanisme ecologice de gestionare eficientă și ecologică a apelor pluviale.

- Riscuri naturale și antropice

Riscurile existente sunt marcate în partea desenată a acestei documentații unde este marcată zona ce poate fi afectată de eventuale alunecări de teren în sudul zonei reglementate. Riscul antropic este determinat de tratarea zonei sub o formă reduționistă de construire centrată pe umplerea parcelelor cu diverse forme de clădiri care nu țin seama de ansamblul ecologic ce se desfășoară în zonă sau s-ar putea organiza la nivelul cartierului.

- Riscuri privind sistemul căilor de comunicații și echipării edilitare

Modul de dezvoltare actual, centrat pe tratarea dezvoltărilor imobiliare independent de o viziune viitoare de dezvoltare sustenabilă poate produce efecte de colaps pentru sistemul de căi de comunicații și pentru sistemele de echipare edilitară din zonă.

- Protecția valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

- Potențial balnear-turistic

Nu este cazul.



## 2.8 Opțiuni ale populației

În urma consultării proprietarilor din zonă în faza preliminară concursului de soluții s-au evidențiat o serie de dorințe care variază de la păstrarea sub forma actuală a terenurilor agricole și practicarea unei agriculturi locale de subsistență, construirea de locuințe individuale personale ale proprietarilor din zonă și investiții imobiliare cu diverse tipologii.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul din perimetrul neregulat, înierbat, cu arbuști/arbori și nu prezintă semne de instabilitate. La nivelul amplasamentului a fost identificată prezența unor drumuri de acces, dintre care unele sunt pietruite.

Din foraje s-au prelevat probe de pământ în scopul determinării parametrilor geotehnici necesari pentru calculul terenului de fundare. Pământurile interceptate sub nivelul de umplutură și sol vegetal s-au identificat conform standardului SR EN ISO 14688-2 ca și:

- complex din **argile/argile prăfoase/prafuri nisipoase argiloase, negricioase/cafeniu-negriceoase**, umede la saturate, plastic vârtoase, afânate/afânate la îndesare medie, cu rădăcini de plante, active la foarte active, cu compresibilitate medie la mare;
- complex din **argile/argile prăfoase/argile prăfoase nisipoase/argile slab nisipoase/prafuri nisipoase argiloase, cafenii/cafeniu-cenușii/cafenii-închise**, umede la saturate, cu consistență variabilă (plastic consistentă la tare), respectiv afânate la îndesare medie, cu lentile de nisip, nisip și pietriș, cu diseminatii calcaroase, fragmente de gresii, active la foarte active, cu compresibilitate mare;
- **argile marnoase prăfoase, cenușii-albăstrui**, umede la foarte umede, plastic vârtoase la tari, cu zone nisipoase, foarte active, cu compresibilitate mare;
- complex din **nisipuri/nisipuri prăfoase/nisipuri prăfoase argiloase/prafuri nisipoase argiloase cu pietriș și rari bolovani, respectiv pietrișuri cu nisip/pietrișuri cu nisip și rari bolovani/pietrișuri cu nisip**, neuniforme, cafenii/cenușii/cefaniu-cenușii, uscate la saturate, cu grad de îndesare variabil (afânat la îndesat), local cu zone cimentate sau liant argilos sărat;
- **argile/argile prăfoase/argile prăfoase nisipoase/, cafeniu-cenușii/cenușiu-cafenii**, saturate, plastic consistente la moi, cu slab miros de mîl, zone mîloase și materie organică în descompunere, foarte active, cu compresibilitate mare;
- **prafuri nisipoase argiloase, negricioase**, umede la foarte umede, afânate/cu îndesare medie, mîloase, cu materie organică în descompunere, foarte active, cu compresibilitate mare.

Umpluturile interceptate sunt constituite din nisipuri/nisipuri prăfoase cu pietriș, local cu bolovăniș, liant argilos, fragmente de beton.

Din punct de vedere hidrologic, zona este amplasată în bazinul de drenare al Someșului Mic, la o distanță de cca. 1.40 km m sud de cursul acestuia și la distanță cuprinse între 450-950 m est față de pârâul Morii pe care sunt amenajate numeroase lacuri. De asemenea, perimetrul de studiu este delimitat la E de pârâul Becaș, iar la distanțe cuprinse între cca. 60-720 m NV sunt localizate lacuri amenajate.

Din punct de vedere hidrogeologic arealul este localizat în zona limitrofă corpului freatic ROSO10 (Someșul Mic, luncă și terase), respectiv acvifer poros-permeabil, cu nivel liber sau ușor ascensional, apa subterană fiind interceptată la nivelul amplasamentului sub formă de acvifer cu nivel liber la adâncimi cuprinse între 3.50-15.00 m.

Având în vedere litologia și indicii geotehnici determinați recomandăm:

- în fazele ulterioare de proiectare se vor executa investigații geotehnice stabilite conform normelor în vigoare pentru fiecare obiectiv în parte;
- în funcție de clasa de importanță a viitoarelor construcții, sarcini și dimensiuni se recomandă un sistem de fundare directă sub nivelul de sol, umpluturi și argile/argile prăfoase/prafuri nisipoase argiloase, negricioase/cafeniu-negricioase în stratul/complexul de:
  - **argile/argile prăfoase/argile prăfoase nisipoase/argile slab nisipoase/prafuri nisipoase argiloase, cafenii/cafeniu-cenușii/cafenii-închise** pentru care se vor lua în calcul următoarele presiuni (pentru fundații cu  $B=1.00$  m și  $D_f=2.00$  m, cf. NP112/14):
    - $P_{conv} = 400$  kPa (Anexa D, tabel D.4);
    - $P_{SLU} = 857$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1);
    - $P_{SLU} = 564$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3);
    - $P_{SLS} = 408$  kPa (pentru  $m_l = 1.4$ ).
  - **argile marnoase prăfoase, cenușii-albăstrui** pentru care se vor lua în calcul următoarele presiuni (pentru fundații cu  $B=1.00$  m și  $D_f=2.00$  m, cf. NP112/14):
    - $P_{conv} = 350$  kPa (Anexa D, tabel D.4);
    - $P_{SLU} = 855$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1);
    - $P_{SLU} = 568$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3);
    - $P_{SLS} = 417$  kPa (pentru  $m_l = 1.4$ ).
- luând în considerare activitatea complexului din argile/argile prăfoase/argile prăfoase nisipoase/argile slab nisipoase/prafuri nisipoase argiloase, cafenii/cafeniu-cenușii/cafenii-închise și a argilelor marnoase prăfoase, cenușii-albăstrui se va opta pentru un sistem de fundare directă capabil de a prelua solicitările datorate deformațiilor provocate de variațiile de volum ale terenului de fundare (în conformitate cu normativul NP126:2012 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari);
- adâncimea minimă de fundare recomandată  $D_{f\ min}$  este de 2.00 m față de cota terenului sistematizat (în conformitate cu normativul NP126:2012 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, cazurile II-III), cu respectarea condiției de încastrare minim 0.20 m în stratul de fundare recomandat;
- fundarea la o adâncime mai mică decât cea recomandată, dar nu mai mică de 1.10 m față de cota terenului sistematizat (încastrare minim 0.20 m sub adâncimea maximă de îngheț), cu respectarea încastrării minim 0.20 m în terenul natural (sub nivelul de argile/argile prăfoase/prafuri nisipoase argiloase, negricioase/cafeniu-negricioase), se poate face prin adoptarea unor măsuri constructive speciale (conform NP 126/2010);
- având în vedere activitatea pământurilor interceptate, se recomandă turnarea fundației imediat după decopertare sau turnarea fundației după o perioadă de stabilizare a umflării terenului;
- se recomandă realizarea unor trotuare etanșe în jurul construcției, cu lățime de minim 1.50 m și pantă de 5 % spre exterior, pentru menținerea unor condiții stabile de umiditate;
- se recomandă evitarea plantării sau menținerii vegetației (arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști, plante perene) în apropierea construcției (cca. 3.00-5.00 m);
- se recomandă eliminarea cauzelor care generează variații de umiditate în terenul de fundare, respectiv a surselor ce provoacă umezirea (conducte sau canalizări degradate, ridicarea nivelului apelor subterane, infiltrații datorate precipitațiilor sau stagnerii apei la suprafața terenului, irigații, defrișări) și a surselor ce provoacă uscarea (existența unor arbori în vecinătatea construcției, coborârea nivelului apelor subterane etc.);

- nisipuri/nisipuri prăfoase/nisipuri prăfoase argiloase/prafuri nisipoase argiloase cu pietriș și rari bolovani, respectiv pietrișuri cu nisip/pietrișuri cu nisip și rari bolovani/pietrișuri cu nisip pentru care se vor lua în calcul următoarele presiuni (pentru fundații cu B=1.00 m și Df=2.00 m, cf. NP112/14):
  - $P_{conv} = 450$  kPa (Anexa D, tabel D.2);
  - $P_{SLU} = 1287$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1);
  - $P_{SLU} = 650$  kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3);
  - $P_{SLS} = 500$  kPa (pentru ml = 2.0).
- adâncimea minimă de fundare recomandată  $D_{f \min}$  este de 1.10 m față de cota terenului sistematizat, cu respectarea condiției de încastrare minim 0.20 m sub adâncimea maximă de îngheț și încastrare minim 0.20 m în stratul de fundare recomandat;
- în cazul în care fundarea se va realiza în nivelele afânate se recomandă un sistem de fundare directă dispusă pe teren îmbunătățit cu material granular sortat (blocaj de piatră spartă, balast) compactat conform normativelor de proiectare în vigoare;
- în zona **FG15/PDG15**, deoarece pământurile interceptate pe primii 15.00 metri se încadrează la terenuri dificile, afânate, cu materie organică, active și cu consistență scăzută, se recomandă un sistem de **fundare indirectă**, în nivelul de argile/argile prăfoase/argile prăfoase nisipoase/argile slab nisipoase/prafuri nisipoase argiloase, cafenii/cafeniu-cenușii/cafenii-închise în conformitate cu NP123:2010 *Normativ privind proiectarea geotehnică a fundațiilor pe piloți*, pentru care se vor lua în considerare următorii parametri geotehnici medii (în conformitate cu NP112/14 *Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă* și NP 122/10 *Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici*):

$\gamma$	f	c	e	$p_{conv}$	E	m
kN/m <sup>3</sup>	grade	kPa	-	kPa	kPa	kN/m <sup>-4</sup>
19.57	17.22	35.09	0.68	400	23000	5000

- adâncimea minimă de fundare recomandată Df min este de 15.20 m față de cota terenului natural (încastrare minima 0.20 m în stratul portant recomandat).

### 3.2 Prevederi ale PUG și proiecte de infrastructură de transport majoră ce traversează zona de studiu

Conform Planului de Urbanism General și al Regulamentului Local de Urbanism, al municipiului Cluj-Napoca, teritoriul studiat se prevede a fi pe viitor reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal pentru urbanizare. Prevederile aferente acestui teritoriu sunt următoarele:

- zone de urbanizare cu funcțiuni mixte și economice de-a lungul principalelor artere de circulație;
  - zone de urbanizare cu funcțiuni de locuire colective și individuale;
  - zone verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, în zona pârâului Becaș;
  - profile reglementate de străzi existente și propuse, ce leagă acest teritoriu de zonele învecinate;
  - zone de protecție și de siguranță ale rețelelor de gaz cât și zonele de servitute aeronautică;
- Zona se află sub incidența proiectelor de infrastructură majoră de circulație:

1. **Tren Metropolitan Gilău – Florești – Cluj-Napoca – Baci – Apahida – Jucu – Bonțida** - etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj: Magistrala I de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea și a studiilor conexe viitoarelor obiective de investiții;
2. **Centura Metropolitană Drum Transregio Feleac TR35** și drumurile de legătură

Cele 2 proiecte majore de infrastructură de transport sunt raportate la nivel zonal cu studii la această scară, proiecte la care propunerea pentru PUZ Masterplan Sopor se subordonează/articulează.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Structura și organizarea P.U.Z.-ului Masterplan Sopor are la bază acest aspect al valorificării cadrului natural. Toate spațiile verzi publice propuse sunt concepute sub forma unui sistem verde conectat. Acest sistem verde conectat se articulează armonios cu viitorul Parc Est propus în zona



lacurilor Gheorgheni și cu peticul de habitat Livada Palocsay. De asemenea traseul Pârâului Becaș este inclus în acest sistem sub formă de coridor ecologic, împreună cu toate văile cursurilor de apă torențiale păstrate într-o formă cât mai naturală. Apele pluviale rezultate de pe suprafețele pavate și cele naturale sunt colectate în zone inundabile organizate pentru acest scop în zonele spațiilor verzi publice mai generoase și structurate natural gravitațional către alte elemente ce fac parte din acest sistem natural de gestionare a apelor pluviale.

### 3.4 Modernizarea circulației

În viitorul cartier Sopor modul de deplasare în mediul urban va fi determinat de ierarhizarea precisă a importanței diferitelor tipuri de deplasare:

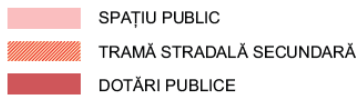
- Pe primul loc fiind cea pietonală;
- Pe al doilea loc fiind cea cu bicicleta;

- Pe al treilea va fi transportul în comun;
- Iar circulația cu automobilul personal, deși posibilă va fi încurajată cât mai puțin.

Această nouă atitudine contemporană ce tratează spațiile publice în primul rând din perspectiva pietonului va transforma mediul construit din această zonă într-unul urban la scara umană.

- **Circulația pietonală**

O mare parte a tramei stradale va fi organizată sub formă de „shared space” unde prioritatea deplasării va fi atribuită pietonului. Trama stradală va fi organizată astfel încât distanțele între diverse obiective rezidențiale să fie cât mai mică și plăcută, sub formă de parcurs.



- **Circulația velo**

În schema de mai jos este marcată cu linie albastră sistemul major de piste de biciclete ce traversează zona. Accesul către diversele clădiri de locuit și nu numai se va face și prin intermediul sistemului de spații de tip „shared space”.

- **Transportul în comun**

Sistemul de transport în comun va fi compus din 2 elemente majore: sistemul public de autobuze al Municipiului Cluj-Napoca și viitorul tren metropolitan ce va folosi calea ferată existentă. În imaginea de mai jos sunt marcate propunerile pentru viitoarele stații de autobuz și stația/gara trenului metropolitan.

- **Circulația auto**

Acest tip de deplasare se va încuraja cât mai puțin, punându-se accent pe celelalte modalități de deplasare în oraș: pietonal, velo și cu transportul în comun. Străzile principale din interiorul perimetrului studiat vor avea o parte de carosabil cu asfalt, în rest pavajul tramei stradale va fi tratat cu pavele de piatră sau beton țesute sub diverse forme.

### 3.5 Zonificare funcțională

- **Reglementări urbanistice**

Reglementările urbanistice propuse în P.U.Z. Masterplan Sopor se vor defini conform legislației în vigoare. Mai jos este un tabel cu unitățile teritoriale de referință propuse în această zonă, ele fiind detaliate în partea de regulament prefigurată la capitolul IV.4 Reglementări propuse.

Particularitățile fiecărei unități sunt adaptate scopului general al acestui P.U.Z.: crearea unui mediu urban de calitate cu un confort urban cât mai crescut.

<b>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>		
Ind.	H max.	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)
Li1	12 m	Locuințe individuale izolate
Li1_a	12 m	Locuințe individuale izolate
Li2	12 m	Locuințe individuale înșiruite
Lcm1	14 m	Locuințe colective mici izolate
Lcm2	14 m	Locuințe colective mici regim închis
Lcmc	18 m	Locuințe colective mici regim închis și parter comerț/servicii
Lc1	18m	Locuințe colective P+3 regim închis
Lc1c	18 m	Locuințe colective P+3 regim închis și parter comerț/servicii
Lc2	22 m	Locuințe colective P+4 regim închis și parter comerț/servicii
Lc3	28 m	Locuințe colective P+6 regim închis și parter comerț/servicii
Lc3_a	26 m	Locuințe colective P+6 regim închis și parter comerț/servicii
Spc		Zonă comună privată
Sm		Scuar mineral
M1	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1_a	29 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1_b	30 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1_c	35m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M2	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2_a	22 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2_b	29 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2_c	21 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2_d	26 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2_e	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
IsE		Instituții publice și servicii – educație
IsE1		Instituții de educație - private
IsS		Zonă dotări sportive
Va		Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Ve		Zonă verde de protecție a apelor
V1		Zonă verde cu rol de coridor ecologic (circulație + zonă verde)
Vpr		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră
Vpr1		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică
Vpr2		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră
Tr		Zonă rezervată pentru de circulație rutieră și amenajări aferente (nu face parte din PUZ Masterplan Sopor)

- **Bilanț teritorial**

Bilanțul teritorial general este prezentat în cele două tabele de mai jos – situația existentă și situația propusă.

<b>BILANȚ TERITORIAL EXISTENT</b>		
	Suprafață ha	Procent %
Suprafață străzi	8,35 ha	3,34%
Suprafață parcele - construite	16,25 ha	6,5%
Suprafață parcele - neconstruite	225,4 ha	90,16%
<b>Suprafață totală</b>	<b>250 ha</b>	<b>100%</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ</b>		
	Suprafață ha	Procent %
Suprafață centură Inel Sudic și străzi adiacente de legătură	26 ha	10,4%
Suprafață străzi publice	50.5 ha	20.2%
Suprafață spații verzi	25 ha	10%
Dotări sportive, educație	4.5 ha	2%
Zone în proprietate comună (privat)	14 ha	5,6%
Proprietăți private	130 ha	52%
<b>Suprafață totală</b>	<b>250 ha</b>	<b>100%</b>

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Toate construcțiile se vor racorda la utilitățile existente în zona.

Soluțiile posibile pentru asigurarea celorlalte utilități sunt prezentate în continuare:

Instalații exterioare de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza prin prelungirea rețelelor de apă existente pe Calea Someșeni.

Pentru obținerea debitului necesar se va obține Avizul de Principiu de la Compania de Apă Someș SA.

Soluția de alimentare cu apă va fi dată de către Compania de Apă prin intermediu avizului de principiu. Pentru proiectarea, execuția, recepția și darea în folosință se vor întocmi documentații conforme cu normele și reglementările în vigoare.

Consumul de apă pentru fiecare tip de imobil se va contoriza cu un contor agreat de CA Someș SA., montat în căminul de apometru amplasat la limita de proprietate, în vederea asigurării accesului personalului autorizat. Întreaga cantitate de apă preluată din rețeaua exterioară va fi contorizată în vederea stabilirii cantității de apă consumată. Se vor folosi numai echipamente de contorizare omologate de către Biroul Roman de Metrologie Legală. Montarea contoarelor se va face conform

indicațiilor din documentația tehnică a contorului, conform art. 3.21, din Normativul I.9. – 2015. Conducta de branșament se va monta sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/1977. Conducta de branșament va fi perpendiculară pe conducta care o alimentează. În caz de defect contorul va fi izolat de restul instalației, prin intermediul a două armături de separare montate de o parte și de alta a contorului. Armătura din aval de apometru (din partea limitei de proprietate), va fi cu descărcare. De asemenea după armătura de separare cu descărcare se va monta un ventil de reținere, pentru a împiedica pătrunderea debitului negativ în contor. Se vor folosi piese prefabricate pentru aducerea la cota cu înălțimea de 10 cm și diametrul interior de 80 mm conform STAS 2448 – 82. Căminul se va acoperi cu o piesă prefabricată pentru capace și rame din fontă și beton conform STAS 2448 – 82.

Rețelele de distribuție a apei se considera construcții de importanță deosebită, conform STAS 4273, de aceea trebuie să asigure exigențele de performanță în construcții, precizate în STAS 12400/1,2 privind;

- stabilitatea și rezistența la solicitări statice și dinamice
- siguranța în utilizare
- etanșeitate
- siguranța la foc
- exigențe igienice
- izolație exterioară termică și anticorozivă

Rețelele de distribuție a apei potabile trebuie să asigure pe toată durata exploatarei, toate condițiile privind calitatea apei potabile conform STAS 1342.

La stabilirea traseului s-au avut în vedere criteriile tehnico – economice, ținându-se seama de următorii factori:

-folosirea optimă a configurației terenului pentru asigurarea presiunii minime necesare unei funcționări normale pentru consumatorul cel mai îndepărtat și cel mai defavorabil plasat

-realizarea unei rețele de lungime minimă

-evitarea pe cât posibil, a zonelor cu trafic intens sau a accidentelor de parcurs (traversări de cale ferată, drumuri internaționale, autostrăzi)

Conductele se vor amplasa sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77.

Amplasarea rețelelor de incintă respectă condițiile impuse de SR 8591/97, cu privire la distanțele minime între rețelele de apă, canal, gaz și electrice și între acestea și diferite construcții.

Rețeaua se va dimensiona conform STAS 1343/1-2006, în ipoteza în care obiectivele deservite necesită debite de apă rece și apă caldă la parametrii standard.

În căminele vizitabile de linie, cât și în cămine special construite funcție de configurația terenului și implicit a conductei, se vor monta robinete de aerisire și golire Dn 50 mm.

Rețeaua proiectată s-a prevăzut cu hidranți de incendiu. Hidranții se vor amplasa în intersecțiile de străzi, precum și în lungul acestora, la distanțe care nu depășesc 100 m. Hidranții se pot folosi și pentru igienizarea rețelei, aerisire, etc. Hidranții de incendiu exterior se vor monta doar pe conducte cu diametrul minim de Dn=100 mm. Racordarea la conducta principală se va face cu ajutorul unui colier – priză de prindere. Hidranții se vor amplasa în cămine special destinate lor și vor fi marcați și semnalizați conform reglementărilor tehnice în vigoare.

Armăturile prevăzute (vane de secționare, robinete de aerisire și golire), se vor racorda la rețeaua de incintă prin flanșe, cu ajutorul adaptorilor cu flanșa. Armăturile prevăzute se vor monta în cămine vizitabile de tip carosabil.

În scopul limitării la maxim a tronsoanelor scoase din uz, pe durata unei intervenții, s-au prevăzut armături de închidere în toate nodurile rețelei ramificate. Tot aici s-au prevăzut robinete de golire și aerisire, funcție de cotele geodezice la care se afla tronsonul calibrat. Aerisirea rețelei se poate face și prin hidranți.

Armăturile de închidere se vor amplasa în toate nodurile rețelei ramificate, pe conductele principale la distanța de maximum 600 m și pe conductele de serviciu la distanța de max. 300 m (în



cazul in care nu sunt racorduri), astfel încât sa nu se scoată din funcțiune mai mult de 5 hidranți de incendiu.

Racordurile de golire si spălare a rețelei trebuie sa fie amplasate astfel încât sa asigure protecția sanitară (sa împiedice pătrunderea impurităților in conductele rețelei de apă potabilă). Diametrul robinetelor de golire se poate lua de regula  $\frac{1}{4}$  din diametrul conductei pe care se montează, dar nu mai puțin de 50 mm.

In funcție de traseul conductelor se vor prevedea compensatori de montaj, dilatare – tasare. Conductele se vor poza in șanțuri cu lățimi ce variază intre 0,7 - 0,9 m si adâncimi de 1,00 – 1,50 m. Pozarea se va executa pe un pat de nisip de de 10 cm grosime.

După pozarea conductelor in șanț si a probelor de presiune, se va proceda la executarea umpluturilor in straturi de 10 – 15 cm, executându-se compactarea acestora pana la un grad de 96%. Pentru refacerea infrastructurii si a suprastructurii străzilor afectate de săpături, se va executa un pat de balast, piatra sparta

si nisip in grosime de 30 cm reprofilându-se strada si se vor curata gurile de scurgere. Conductele vor fi pozate subteran sub adâncimea limita de îngheț si ținând cont de eventuala existenta a celorlalte rețele subterane din zona, in cazul in care au trasee comune, ca: rețele electrice, telecomunicații, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adâncime de 1.20 m. Pentru corectarea fundului șanțului, de la adâncimea de 1.20 m până la 1.50 m , săpăturile se vor face manual.

Rețeaua de distribuție se va da in funcțiune după efectuarea probelor, spălarea si dezinfectarea conductelor si numai cu acordul organelor sanitare.

Dimensionarea rețelei de distribuție s-a făcut in așa fel încât sa asigure presiunile de serviciu in punctele cele mai îndepărtate si cele mai înalte, cat si presiunea minima de 7 m H<sub>2</sub>O necesara funcționarii hidranților de incendiu.

Înainte de punerea in funcțiune, conductele de alimentare cu apa se vor proba la presiune si etanșitate si apoi se vor spăla.

După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, șanțurile vor fi acoperite si terenul va fi adus la forma inițiala de către executant, potrivit prevederilor din proiect si din documentația economica.

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

Pentru realizarea investiției se propune extinderea rețelelor publice de canalizare pe amplasamentul studiat.

Pentru obținerea debitului deversat la canalizarea publica se va obține Avizul de Principiu de la Compania de Apa Someș SA. Soluția de racordare la canalizare va fi data de către Compania de Apa prin intermediu avizului de principiu.

Se va realiza rețea de canalizare in sistem separativ.

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

Prin acordul de racordare, unitatea de gospodărire comunala care administrează si exploatează sistemul de canalizare al localității poate stabili, ca valori admisibile, valori mai mici decat cele prevăzute pe baza încărcării cu poluanți, deja existenta in canalizare.

La solicitarea acordului de racordare, in vederea evacuării apelor uzate provenite de la o noua utilizare a apei, utilizatorul va pune la dispoziția unității de gospodărie comunala date asigurate de proiectant, respectiv estimări ale debitelor si compoziția apelor uzate care urmează a fi evacuate in

canalizarea localității; în cazul retehnologizării sau extinderii capacităților de producție, abonatul va prezenta buletine de analiză a compoziției și cronograma debitelor de apă uzate, evacuată de la fosașii aflate în funcțiune.

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

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

Accesorii și lucrări canalizare

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

S-au prevăzut cămine de vizitare în următoarele situații:

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

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

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

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

Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adâncime de 2.0 m. Pentru corectarea fundului săntului, săpăturile se vor face manual.

Înainte de punerea în funcțiune, conductele de canalizare se vor proba la presiune și etanșeitate.

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

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

Traseul conductelor se materializează pe teren prin țăruiși amplasați pe axul conductei și în axul căminelor.

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

În conformitate cu normele de protecția muncii, pe marginea șanțurilor și a gropilor se va lăsa o banchetă de 50 cm pentru asigurarea liberei circulații în timpul lucrărilor de montaj. În același timp se va asigura încadrarea surplusului de pământ care va fi transportat în locuri prestabilite a fi folosite ca depozit.

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

Înainte de efectuarea umpluturilor se va executa proba de etanșeitate prin umplerea conductei cu apă timp de 24 ore. Dacă rezultatul probei este pozitiv se va executa umplerea și compactarea tranșeelelor în straturi de 30 cm grosime.

În vederea recepției se va urmări dacă executarea lucrărilor s-a făcut în conformitate cu prevederile din proiect, a reglementărilor tehnice privind execuția lucrărilor aferente, precum și a instrucțiunilor de montaj ale producătorului de echipamente.

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

- aspectul estetic general al instalațiilor

- pentru lucrările ascunse se va face verificarea calitatii materialelor utilizate și a execuției și se vor efectua probe înainte de efectuarea umpluturilor și se vor încheia procese verbale pentru aceste lucrări.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P 133 - 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnica a lucrării.

În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșeității conductelor care transporta lichide de orice fel;
- înfundării scurgerilor;
- apariției de fisuri, crăpături ale conductelor;
- distorsionări ale traseului conductelor;
- funcționării tuturor armaturilor;
- neterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a căror remediere este de durată.

Comisia de recepție poate respinge recepția dacă se constată vicii ce nu pot fi înlăturate.

Recepția finală va fi convocată de investitor în cel mult 15 zile după expirarea perioadei de garanție.

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

Instalații exterioare de canalizare a apelor pluviale

Asigurarea preluării apelor pluviale se va realiza prin guri de scurgere prevăzute pe carosabil. Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional.

Pentru evacuarea apelor pluviale aferente imobilelor se propun două soluții:

- apele pluviale provenite de pe amplasamentele imobilelor vor fi dirijate spre zonele înierbate sau zone ce permit infiltrarea lor în pământ.

- apele pluviale ce provin de pe carosabil vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate într-un bazin de retenție de unde vor fi deversate la emisar cu un debit controlat.

Alimentare cu energie termică: încălzirea va fi asigurată cu microcentrale individuale alimentate cu gaze naturale de la rețeaua publică existentă pe amplasament.

Alimentarea cu gaze naturale

Extinderea rețelelor de gaze naturale existente se va face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de furnizorul de gaze.

În zona există rețeaua publică de gaze naturale de medie presiune la care se vor racorda noii consumatori instalații pe baza unui aviz de racordare. Se propune racordarea la conducta de medie presiune care va intra într-o stație de reglare de unde gazul va fi distribuit către o stație de reglare și măsurare de joasă presiune.

Fiecare imobil se va racorda la rețeaua proiectată prin intermediul unui branșament și a unui post de reglare proiectat. Pe rețeaua de redusă presiune, la capătul de branșament, se montează un robinet de trecere, în poziție verticală, unul sau mai multe regulatoare. Legătură branșamentelor cu postul de reglare sau instalațiile de utilizare se face prin intermediul unui dispozitiv special, denumit capăt de branșament (raiser), care realizează trecerea de la polietilena la metal, având același diametru cu țevă din polietilena branșamentului.

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

În cazul subtraversărilor de drumuri și intersecții cu alte rețele se vor prevedea tuburi de protecție.

De asemenea se vor prevedea răsflători în următoarele cazuri;

- la distante de 150 m
- la capetele tuburilor de protecție
- la ramificațiile de conducte
- la ieșirea capetelor de bransament din pământ

Distanța între generatoarea superioară a tubului de protecție pe care se montează răsuflătoarea și fața inferioară a calotei răsuflătorii este de 150 mm.

Confecționarea răsuflătorilor se va face din țevă din oțel cu diametrul interior de 50 mm.

Răsuflătorile la care se montează capac GN se prevăd obligatoriu cu opritor pentru evitarea degradării conductei cu dispozitivul de curățire a răsuflătorilor.

În dreptul răsuflătorilor, conducta, care a fost acoperită pe toată lungimea cu un strat de nisip gros de 10 – 15 cm, se pune un strat de piatră de râu cu granulația de 5 – 8 mm, gros de 5 cm, peste care se așază calota răsuflătorii.

Conductele de Pe vor fi însoțite pe întreg traseul de un conductor de cupru izolat de secțiune 1.5 mmp, monofilat, montat de-a lungul conductei, prin care se pot transmite semnale electrice cu ajutorul cărora se poate determina cu precizie amplasarea conductei și integritatea acesteia.

Deasupra conductei, pe toată lungimea traseului, la o înălțime de 25 cm de generatoarea superioară a acesteia se va monta o bandă sau grila de avertizare din Pe de culoare galbenă cu o lățime de 15 cm și inscripționată “gaz metan”.

Proiectarea, execuția, recepția și punerea în funcțiune se va face conform Normativului I6/98 și I6 PE/90, de către instalatori autorizați, secondați de reprezentanții legali ai Distigaz – Nord Tg. Mureș.

Pentru execuția conductei constructorul va delega instalator autorizat (grad IIB minim) care va semna și completa partea scrisă și desenată conform art. 2.9 din Normativul I6.

Traseul conductei va fi rectiliniu marcat prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stâlpii din vecinătate în conformitate cu STAS 9750.

Materialul tubular va fi însoțit de certificat de calitate.

Materialele care nu au certificate de calitate se pot folosi numai dacă sunt atestate de un laborator de specialitate. Nu se va utiliza material tubular care prezintă defecte.

În rețelele de distribuție se pot utiliza numai robinete din oțel. Vanele care s-au prevăzut în prezentul proiect sânt robinete cu sertar Pn 25 din oțel cu tije neascendenta STAS 1054/80.

#### Instalații exterioare de alimentare cu energie electrică

##### Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasamentul studiat se vor monta posturi de transformare de la care vor fi alimentați cu energie electrică noii consumatori instalații. Rețeaua de distribuție a energiei electrice va fi de tip LES 0.4Kv (linie electrică subterană)

##### Rețeaua de joasă tensiune

Din postul de transformare se va alimenta în sistem ramificat o rețea de firide de distribuție stradală. Firidele de distribuție vor fi alimentate subteran și vor fi alimentate unele în regim intrare și altele în regim intrare-ieșire, în funcție de poziția pe care o ocupă în rețea. În componența firidei se găsesc:

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

Firidele vor fi cu maximum 14 plecări către consumatori. Cutia va fi realizată din poliester cu fibră din sticlă, cu grad de protecție IP44, și va fi echipată cu mâner rabatabil montat îngropat, prevăzut cu ială și/sau dispozitiv de închidere cu cheie triunghiulară. Soclurile fuzibilelor vor fi din poliester cu fibră

din sticlă, modulare, tripolare, cu montaj vertical, protejate la conturnare și străpungere, cu contacte argintate și cu capace pentru protecție și manevrare patroane fuzibile.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor

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

Alimentarea cu energie electrică a stălpilor de iluminat stradal

Stâlpii de iluminat stradali vor fi alimentați printr-o rețea electrica subterana tip LES. Fiecare stâlp de iluminat va fi prevăzută cu priza de pământ separata. Contorizarea iluminatului public se face separat fata de imobile.

Rețele exterioare de telecomunicații

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

### **3.7 Protecția mediului**

Se va face conform legislației în vigoare. Eventualele afectări ale sistemelor ecologice ale zonei se vor atenua odată cu structurarea noului sistem verde al zonei, compus din diverse spații publice verzi cu diverse utilizări.

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre epurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană;
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare operațiuni ce vizează transferul legal (expropriere în interes public local) din domeniul privat în domeniul public pentru realizarea urbanizării zonei.

În cadrul P.U.Z.-ului Masterplan Sopor sunt prevăzute următoarele dotări:

- Spații verzi publice de diferite categorii;
- Tramă stradală cu diverse categorii de străzi publice;
- 6 unități de învățământ;
- Zone dotări sportive
- Clădiri în parteneriat public-privat, clădiri cu mixaj funcțional;
- Zone pentru clădiri multifuncționale culturale.

Modul de circulație a terenurilor este prezentat în planșa **Plan proprietate și circulația juridică ale terenurilor**.

#### **Tipuri de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor**

În zona P.U.Z.-ului Masterplan Sopor se vor regăsi trei forme de proprietate:

- Proprietăți publice – străzi, spații verzi, scuaruri minerale civice, dotări ale zonelor rezidențiale;
- Proprietăți private – locuințe, servicii etc.;
- Proprietăți publice-private.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

##### **• Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

În general, în cadrul reglementărilor prevăzute în PUZ Masterplan Sopor se păstrează și detaliază prevederile din PUG, dar, având în vedere modul în care a evoluat zona și incidența proiectelor de infrastructură de transport majoră se impun anumite ajustări în vederea realizării coerenței urbanistice generale.

##### **• Categoriile principale de intervenție**

Miza generală este de a transforma o structură agricolă într-o zonă cu adevărat urbană. Acest lucru se poate realiza în primul rând prin modificarea raportului între cantitatea de spațiu public și cantitatea de proprietate privată astfel încât toate tipologiile de spații publice propuse să existe. Astfel, implicarea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca este foarte importantă pentru asigurarea interesului public comun: asigurarea de spații publice de calitate și reglementarea zonei astfel încât confortul locuirii și a funcțiilor complementare să fie unul ridicat.

##### **• Priorități de intervenție**

Organizarea și structurarea sistemului verde al zonei organizat din diverse spații verzi publice de diverse categorii și utilizări; organizarea și structurarea noii trame stradale propuse.

##### **• Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventual restricții**

- În urma realizării investițiilor legate de centura metropolitană TR35 și a străzilor conexe, pentru realizarea structurii urbane majore la nivelul viitorului cartier se impune realizarea celor 3 spații publice majore cu rol multiplu (PA, PB și PC): circulație auto și pietonală, coridor verde, structură ecologică ce definește modul de organizare propus sub forma unităților de vecinătate propuse.
- Concomitent se poate găsi formula optimă și posibilă legal prin care să se obțină spațiile necesare pentru organizarea spațiului public de interes public local: suprafețele pentru spațiu verde public și pentru dotările pentru învățământ aferente fiecărei unități de vecinătate.
- Următoarea fază preconizată este cea în care proprietarii se organizează în asociații de proprietari pe zone în vederea reparcelării terenului agricol în vederea obținerii de parcele urbanizate, configurate astfel încât să corespundă organizării propuse.

#### **5. REGLEMENTĂRI PROPUSE**

În tabelul de mai jos sunt prefigurate unitățile teritoriale de referință propuse. Indicii propuși sunt pentru situațiile curente. Acești indici se pot majora în situații excepționale care vor fi menționate în regulamentul de urbanism pentru acest P.U.Z..

Pe lângă acești indici cantitativi, reglementări de urbanism propuse vor asigura realizarea viziunii premiate prin concurs:

- Reglementări ale spațiilor publice;
- Spații verzi publice;
- Străzi;
- Spații civice;
- Reglementări pentru distanțele între clădiri și față de limitele de proprietate;
- Reglementări ale standardelor arhitecturale;

**UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

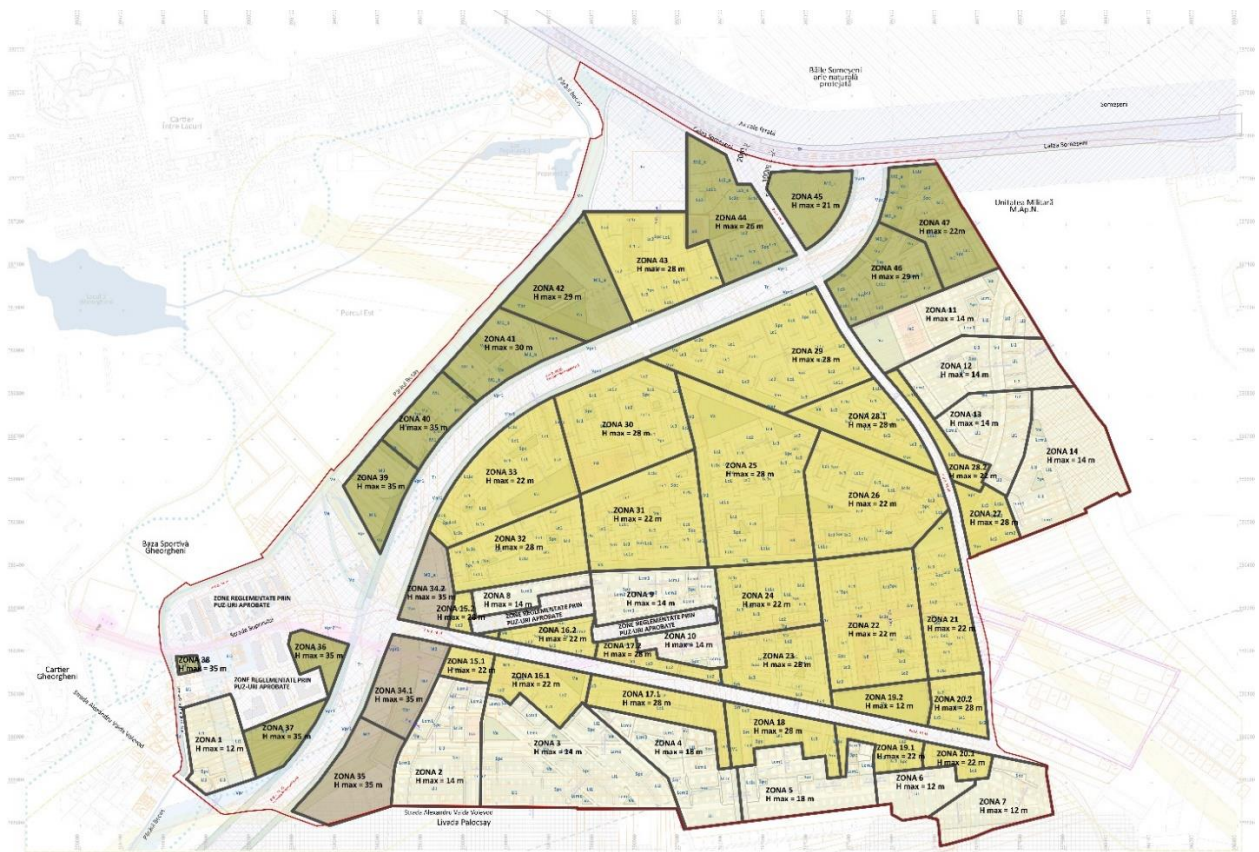
Ind.	H max.	Denumire unitate teritorială de referință (UTR)
Li1	12 m	Locuințe individuale izolate
Li1 a	12 m	Locuințe individuale izolate
Li2	12 m	Locuințe individuale înșiruite
Lcm1	14 m	Locuințe colective mici izolate
Lcm2	14 m	Locuințe colective mici regim închis
Lcmc	18 m	Locuințe colective mici regim închis și parter comercial
Lc1	18m	Locuințe colective P+3 regim închis
Lc1c	18 m	Locuințe colective P+3 regim închis și parter comerț/servicii
Lc2	22 m	Locuințe colective P+4 regim închis și parter comerț/servicii
Lc3	28 m	Locuințe colective P+6 regim închis și parter comerț/servicii
Lc3 a	26 m	Locuințe colective P+6 regim închis și parter comerț/servicii
Spc		Zonă comună privată
Sm		Scuar mineral
M1	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1 a	29 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1 b	30 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M1 c	35m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar și locuire
M2	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2 a	22 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2 b	29 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2 c	21 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2 d	26 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
M2 e	35 m	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
IsE		Instituții publice și servicii – educație
IsE1		Instituții de educație - private
IsS		Zonă dotări sportive
Va		Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Ve		Zonă verde de protecție a apelor
V1		Zonă verde cu rol de coridor ecologic (circulație + zonă verde)
Vpr		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră
Vpr1		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică
Vpr2		Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră
Tr		Zonă rezervată pentru de circulație rutieră și amenajări aferente (nu face parte din PUZ Masterplan Sopor)

Pentru reglementarea înălțimilor maxime admise suprafața de studiu reglementată prin PUZ Masterplan Sopor este structurată în 54 de zone de înălțimi după cum urmează:

ZONA 1	Hmax= 12 m
ZONA 2	Hmax= 14 m
ZONA 3	Hmax= 14 m
ZONA 4	Hmax= 18 m
ZONA 5	Hmax= 18 m
ZONA 6	Hmax= 12 m
ZONA 7	Hmax= 12 m
ZONA 8	Hmax= 14 m
ZONA 9	Hmax= 14 m
ZONA 10	Hmax= 14 m
ZONA 11	Hmax= 14 m
ZONA 12	Hmax= 14 m
ZONA 13	Hmax= 14 m
ZONA 14	Hmax= 14 m
- Hmax = 18 m (locuințe și funcțiuni complementare, regim mic de înălțime)	

ZONA 15.1	Hmax= 22 m
ZONA 15.2	Hmax= 28 m
ZONA 16.1	Hmax= 22 m
ZONA 16.2	Hmax= 22 m
ZONA 17.1	Hmax= 28 m
ZONA 17.2	Hmax= 28 m
ZONA 18	Hmax= 28 m
ZONA 19.1	Hmax= 22 m
ZONA 19.2	Hmax= 12 m
ZONA 20.1	Hmax= 22 m
ZONA 20.2	Hmax= 28 m
ZONA 21	Hmax= 22 m
ZONA 22	Hmax= 22 m
ZONA 23	Hmax= 28 m
ZONA 24	Hmax= 22 m
ZONA 25	Hmax= 28 m
ZONA 26	Hmax= 22 m
ZONA 27	Hmax= 28 m
ZONA 28.1	Hmax= 28 m
ZONA 28.2	Hmax= 22 m
ZONA 29	Hmax= 28 m
ZONA 30	Hmax= 28 m
ZONA 31	Hmax= 22 m
ZONA 32	Hmax= 28 m
ZONA 33	Hmax= 22 m
ZONA 43	Hmax = 28 m
Hmax = 28 m (locuințe și funcțiuni complementare)	

ZONA 34.1	Hmax= 35 m
ZONA 34.2	Hmax= 35 m
ZONA 35	Hmax= 35 m
ZONA 36	Hmax= 35 m
ZONA 37	Hmax= 35 m
ZONA 38	Hmax= 35 m
ZONA 39	Hmax= 35 m
ZONA 40	Hmax= 35 m
ZONA 41	Hmax = 30 m
ZONA 42	Hmax = 29 m
ZONA 44	Hmax = 26 m
ZONA 45	Hmax = 21 m
ZONA 46	Hmax = 29 m
ZONA 47	Hmax = 22 m
Hmax = 35 m (birouri, servicii, comerț, dotări sportive, locuire)	
ZONA 34.1	Hmax= 35 m
ZONA 34.2	Hmax= 35 m
ZONA 35	Hmax= 35 m
Hmax = 35 m Zonă mixtă - birouri, servicii, comerț	



Coordonator R.U.R.:

Prof. em. dr. arh. Adriana Matei

Întocmit:

dr. arh. Octav Silviu Olănescu

dr. arh. Vlad Sebastian Rusu

arh. Petrică Maier-Drăgan



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAN DIRECTOR (MASTERPLAN) SOPOR**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.A. Definiție și scop**

a) 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 zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(b) Regulamentul Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(c) 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 zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### **I.B. Domeniu de aplicare**

(a) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul planului urbanistic, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(b) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr. 9 din conținutul RLU P.U.G. în vigoare.

(c) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(d) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal pentru Parcelare sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

(e) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri.

(f) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament. În cazul în care operațiunea de urbanizare nu a fost realizată conform reglementărilor prevăzute în PUZ Masterplan Sopor și parcelarul nu este configurat în consecință, se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale de reparcelare care vor respecta organizarea propusă prin PUZ Masterplan Sopor.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.A. Terenuri și zone cu regim special

#### II.A.1. Prevederi generale

(a) Planul Urbanistic Zonal Masterplan Sopor și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural și zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

(a) Pentru zonele amintite anterior la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

#### II.A.2. Zone expuse la riscuri naturale

(a) Pe baza studiului preliminar "Studiu geotehnic preliminar Etapa I – Elaborare Plan Urbanistic Zonal Masterplan Sopor, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj" și prevederilor PUG Mun. Cluj-Napoca, zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”.

(b) Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări, funcție de clasa de probabilitate: pentru teritoriile clasificate ca prezentând o **probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren**, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;

#### II.A.3. Zone de protecție cu regim special

(1) Zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”, aferentă PUZ-ului. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(2) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor grevate de servituți aeronautice, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor și a procedurilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

### II.B. Condiții generale privitoare la construcții

#### II.B.1. Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

(3) Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă.

- (b) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate.
- (c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (d) suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 450 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- (e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.
- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
1. parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament (aprobată în urma unui plan urbanistic de detaliu sau zonal).
  2. parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG.
  3. pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- (5) Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi constructibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (7) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii anterioare emiterii autorizației de construire conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor.

## **II.B.2. Compatibilitatea funcțiilor și conformarea volumetrică**

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
- (a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora
  - (b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și mărfuri etc)
  - (c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse
  - (d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar
- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art. 32,46).

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(6) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

(a) **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

(b) **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

(c) În înțelesul prezentului Regulament, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

(d) **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:** - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

### II.B.3. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea maximă a acestora se va măsura considerând ca reper un plan paralel cu panta terenului natural.

(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

#### **II.B.4. Echipări edilitare și evacuarea deșeurilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) În zona reglementată prin PUZ Masterplan Sopor nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (6) La elaborarea documentațiilor pentru autorizarea construcțiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### **II.B.5. Racordare la rețele publice de echipare edilitară existentă**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

#### **II.B.6. Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUZ Masterplan Sopor.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

### **II.B.7. Amplasare față de aliniament**

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Ieșea 350/2001 art.32, 46)

(3) 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.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20

m (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

### **II.B.8. Amplasare în interiorul parcelei**

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

### **II.B.9. Parcaje și garaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

(3) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(4) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

(5) Excepțiile de la prevederile al. (1) și al. (2) sunt specificate în cadrul punctului 9 - *Staționarea autovehiculelor*, aferent reglementărilor dedicate fiecărei Unități Teritoriale de Referință în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

### **II.B.10. Spații verzi**

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau 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.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața cartierului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, difuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru

autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj. (3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arborii, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice (a) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

(b) arborii vor avea înălțimea minimă de 4 m

(c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 40 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

(d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m (1) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

#### **II.B.11. Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)

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

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz al Arhitectului Șef fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

#### **II.B.12. Împrejmuiri**

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Grilajul metalic se va vopsi într-o cromatică alb sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. (2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, într-un limbaj arhitectural contemporan. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

#### **II.B.13. Accese carosabile**

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

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

#### **II.B.14. Accese pietonale și velo**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce benzi pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minim 1,5 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

#### **II.B.15. Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca aflat în vigoare.

#### **II.B.16. Lucrări de utilitate publică**

(1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.

(2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.

(3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

#### **II.B.17. Amplasare față de drumuri publice**

(1) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUZ Masterplan Sopor și marcate ca atare pe planșa *Reglementări Urbanistice*, este interzisă.

(5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUZ Masterplan Sopor și marcate pe planșa *Reglementări Urbanistice*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ Masterplan Sopor, înscrise în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”.

(7) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.



(8) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(9) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii:

(a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată (a) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

(b) instalații fixe pentru tracțiune electrică (c) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora

(10) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

(11) Zona de protecție este marcată pe planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” (zonele de protecție sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)

(12) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

(a) căi ferate industriale

(b) lucrări hidrotehnice

(c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate

(d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

(13) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

(a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

(b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

(c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

(14) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

(15) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ CONSTITUITE

#### UTR Li1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE

#### UTR Li2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE

##### SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan.

##### 1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR Li1 și UTR Li2 sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și dispunerea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

##### 1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. ALTE RESTRICȚII

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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

##### SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din P.U.G. aflat în vigoare.

##### 2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale) – doar pentru Li1, cu maximum două unități locative pe parcela (unități locative suprapuse sau alipite).

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat (doar pentru Li1), dacă parcela are cel puțin 900 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

##### 2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din RLU aferent P.U.G. Municipiu Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ (doar pentru Li1) - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

**Pentru Li1** - 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 16 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

**Pentru Li2** - 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 7 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament se va realiza în limitele aflate în intervalul de 5-6m (**minim 5 m, maxim 6 m**).

**Pentru Li1** - Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

#### **Pentru Li1**

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță echivalentă înălțimii clădirii la cornișă sau de minim 8m;
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 20 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 20 mp.

#### **Pentru Li2**

- a) clădirile se vor amplasa în regim înșiruit cu maxim 8 unități locative înșiruite. La învecinarea cu alte unități teritoriale de referință alăturate față de spațiul străzii sau la grupuri de câte 8 unități amplasate pe parcele individuale clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limita parcelelor respective;
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță echivalentă înălțimii clădirii la cornișă sau de minim 8m;
- c) toate construcțiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) vor avea suprafață însumată de maximum 20 mp.
- d) există posibilitatea de amplasare în zona din spatele locuinței a unui garaj pentru maxim 1 autoturism cu acces din aleea organizată în interiorul cvartalului, construcție cu h maxim 2,80 m și lățimea maximă de 4 m în raport cu limita posterioară a parcelei, amplasat pe această limită cu condiția suplimentară ca retragerea locuinței față de limita posterioară să fie de minim 11 m și lățimea parcelei să fie de minim 9 m.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

**Doar pentru Li1** - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (indiferent dacă este una sau două unități locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane cu următoarele configurații:

- a) parter + etaj + mansardă/nivel retras;
- b) demisol + parter + mansardă/nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- a) (S) +P+1+M;
- b) (S) +P+1+R;
- c) D+P+M;
- d) D+P+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei, fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale învelitorilor acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită tigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate. Culoarea tablei lise fălțuite va avea o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Pentru Li1** - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

**Pentru Li2** - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% 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.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 2,2 m. Grilajele metalice se vor vopsi într-o cromatică alb sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

## SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### 4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

#### **Pentru Li1**

P.O.T. maxim = 35%

#### **Pentru Li2**

P.O.T. maxim = 45%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

### 4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

#### **Pentru Li1**

C.U.T. maxim = 0,9

#### **Pentru Li2**

C.U.T. maxim = 1,1

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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

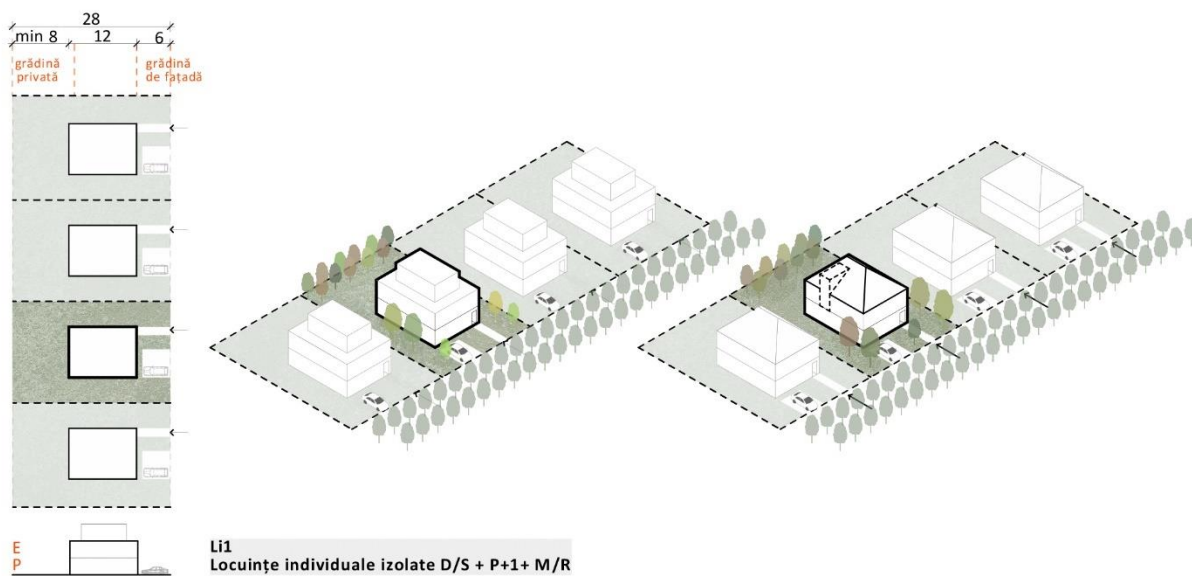


Fig. 1. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Li1

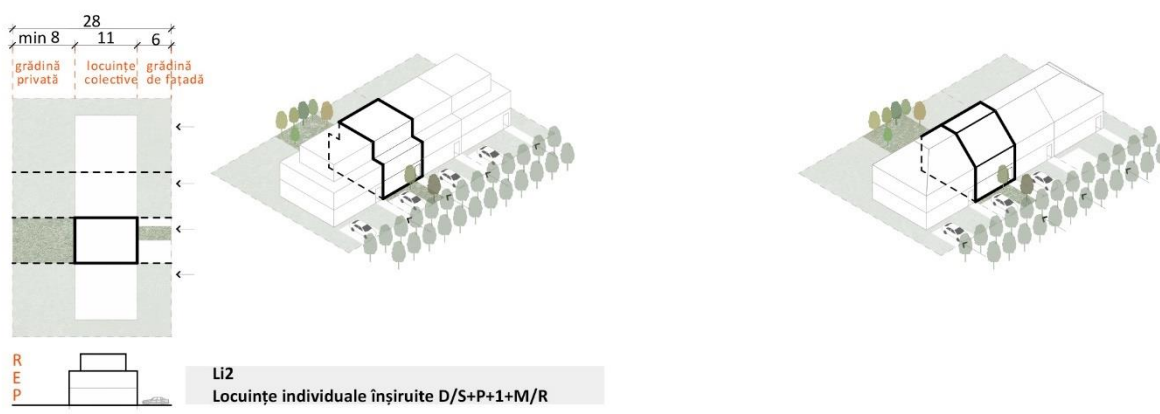


Fig. 2. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Li 2

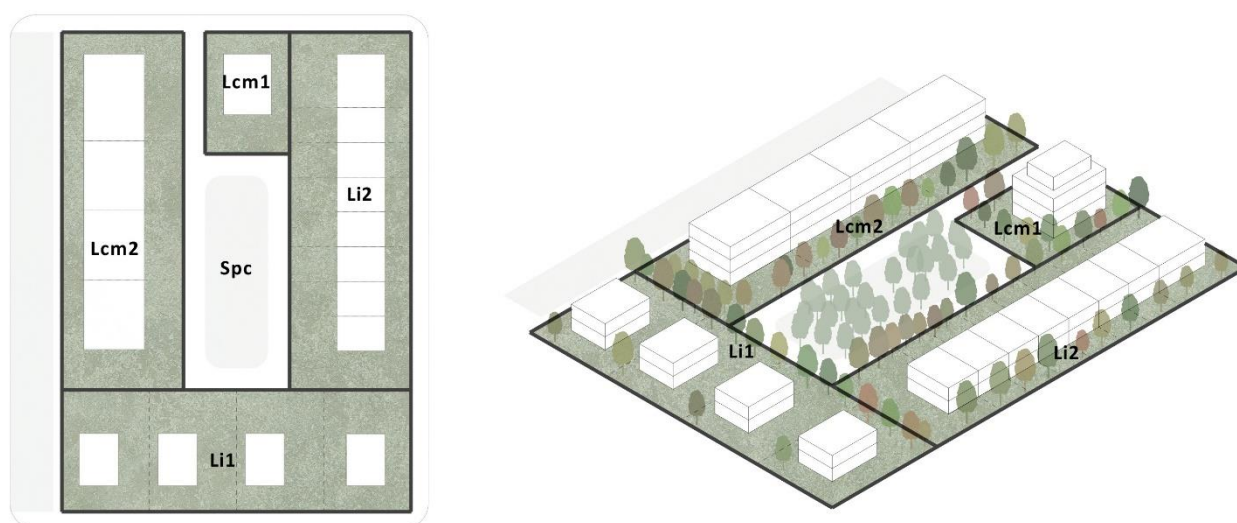


Fig. 3. Plan și schemă volumetrică de organizare a unei insule urbane care conține diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

## **UTR Li1\_a – LOCUINȚE INDIVIDUALE**

## **UTR Li1\_b – LOCUINȚE INDIVIDUALE**

### **SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei**

Zonele sunt caracterizate de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunilor de urbanizare realizate înainte de 2014.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

UTR Li1\_a și UTR Li1\_b sunt produsul procesului de urbanizare realizat înainte de 2014 (anul intrării în vigoare al actualului PUG) și prevăd reglementări urbanistice similare cu cele stabilite anterior prin PUZ-urile de mici dimensiuni realizate și care au creat deja efecte.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. ALTE RESTRICȚII**

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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

### **SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională**

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din P.U.G. aflat în vigoare.

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcela (unități locative suprapuse sau alipite).

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat (doar pentru Li1), dacă parcela are cel puțin 900 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din RLU aferent P.U.G. Municipiu Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 din RLU aferent P.U.G. Municipiu Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:



- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 m;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate. În cazul în care nu se respectă una din condițiile de mai sus se va elabora PUD pentru parcela respectivă.

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament se va realiza conform regulii impuse de aliniamentul clădirilor existente.

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

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță echivalentă înălțimii clădirii la cornișă sau de minim de 6m;
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 20 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 20 mp.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care încăperi

principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (indiferent dacă este una sau două unități locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane cu următoarele configurații:

- c) parter + etaj + mansardă/nivel retras;
- d) demisol + parter + mansardă/nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- e) (S) +P+1+M;
- f) (S) +P+1+R;
- g) D+P+M;
- h) D+P+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei, fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită țigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul mai greu sub cel mai ușor, pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră), fațade ventilate din

cărămidă, placaje din piatră, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă sau placaje din piatră. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiu sau PVC cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 2,2 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 transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### 4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

### 4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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

## **UTR Lcm1 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI IZOLATE**

## **UTR Lcm2 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI REGIM ÎNCHIS**

## **UTR LcmC - LOCUINȚE COLECTIVE MICI REGIM ÎNCHIS ȘI PARTER COMERCIAL**

### **SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei**

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

UTR Lcm1, Lcm2 și LcmC sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și dispunerea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. ALTE RESTRICȚII**

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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

### **SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională**

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din P.U.G. aflat în vigoare.

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale),

locuințe colective mici cu maximum șase unități locative pe parcela (unități locative suprapuse și/sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Pentru LcmC – parterul va cuprinde servicii cu acces public (servicii de proximitate), exclus locuire de orice tipologie.

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 din RLU aferent P.U.G. Municipiu Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

**Pentru Lcm1** - 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 18 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

**Pentru Lcm2 și LcmC** - 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 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Numărul de unități locative raportate la suprafața parcelei (UL = Unități Locative).

4 UL – Suprafața minimă de parcelă = 600 mp

6 UL – Suprafața minimă de parcelă = 700 mp

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de 6 m.

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

#### Pentru Lcm1

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu  $h/2$  ( $h$  este înălțimea la cornișă măsurată de la cota terenului natural) dar nu mai puțin de 4,5 m.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 9 m;
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- e) Construcțiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), vor avea suprafața însumată de maximum 20 mp.

#### Pentru Lcm2 și LcmC

- a) clădirile se vor amplasa în regim înșiruit cu maxim 4 unități locative înșiruite. La învecinarea cu alte unități teritoriale de referință alăturate față de spațiul străzii sau la grupuri de câte 4 unități amplasate pe parcele individuale clădirile se vor retrage cu minim 4,5 m față de limita parcelelor respective;
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 9 m;
- c) toate construcțiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) vor avea suprafața însumată de maximum 20 mp.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

**Doar pentru Lcm1** - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (indiferent de numărul de unități locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective mici (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru o unitate locativă cu AU de maxim 100 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane cu următoarele configurații:

- e) parter + etaj 1 + etaj 2 + mansardă/nivel retras;
- f) demisol + parter + etaj 1 + mansardă/nivel retras;

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- i) (S) +P+2+M;
- j) (S) +P+2+R;
- k) D+P+1+M;
- l) D+P+1+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Nu se vor utiliza frontoane

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei, fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale învelitorilor acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită tigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate. Culoarea tablei lise fălțuite va avea o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Pentru Lcm1** - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% 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.

**Pentru Lcm2** - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% 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.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 2,2 m. Grilajele metalice se vor vopsi într-o cromatică alb sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

## SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### 4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

#### **Pentru Lcm1**

P.O.T. maxim = 35%

#### **Pentru Lcm2 și LcmC**

P.O.T. maxim = 45%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

### 4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

#### **Pentru Lcm1**

C.U.T. maxim = 1.2

#### **Pentru Lcm2 și LcmC**

C.U.T. maxim = 1,6

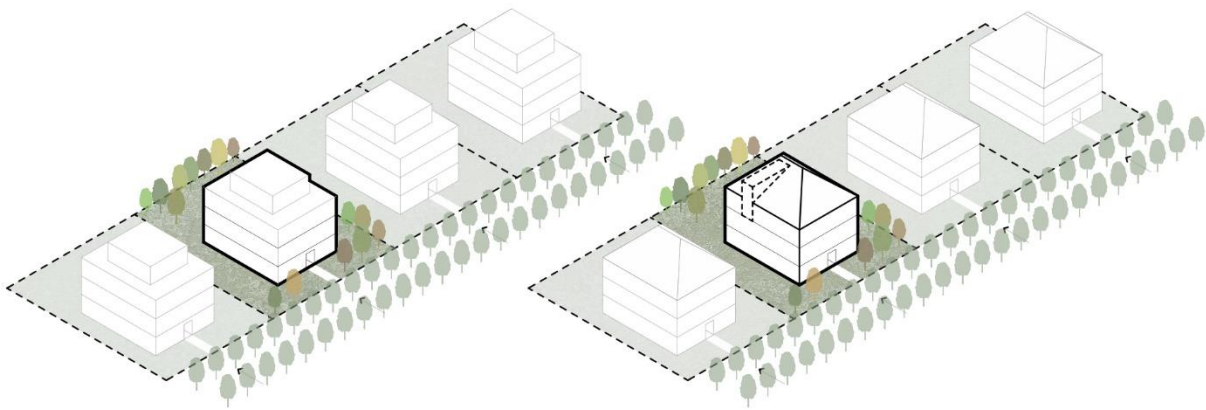
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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

În cazul clădirilor cu mansardă, nivelul (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).





**Lcm1**  
 Locuințe colective mici izolate D/S + P+2 + M/R  
 (vilă urbană 3-6 apartamente)

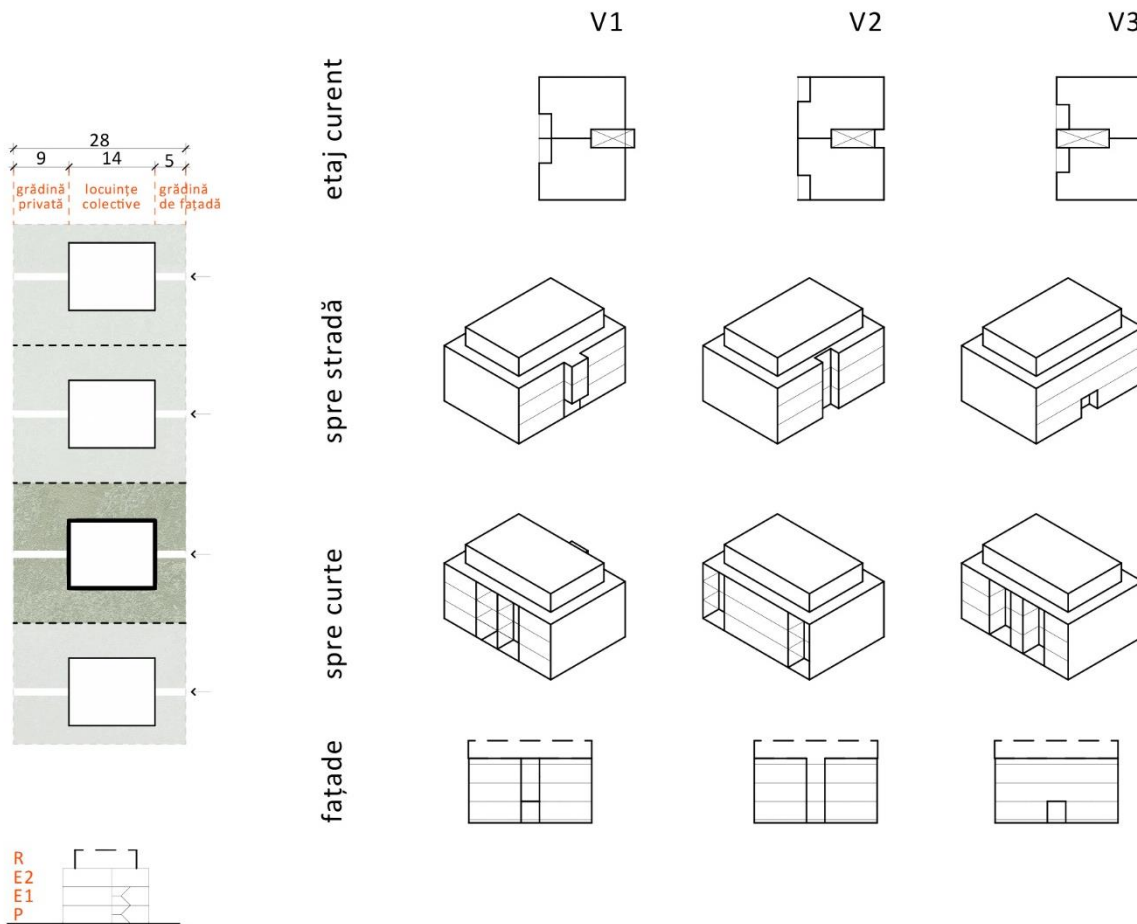
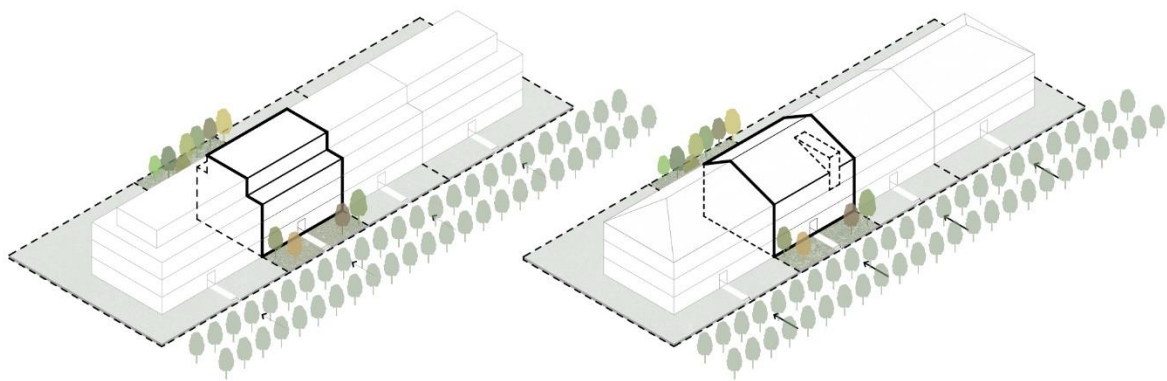


Fig. 4. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcm1



Lcm2  
 Locuințe colective mici front continuu S+ P+2 +M/R  
 (vilă urbană 3-6 apartamente)

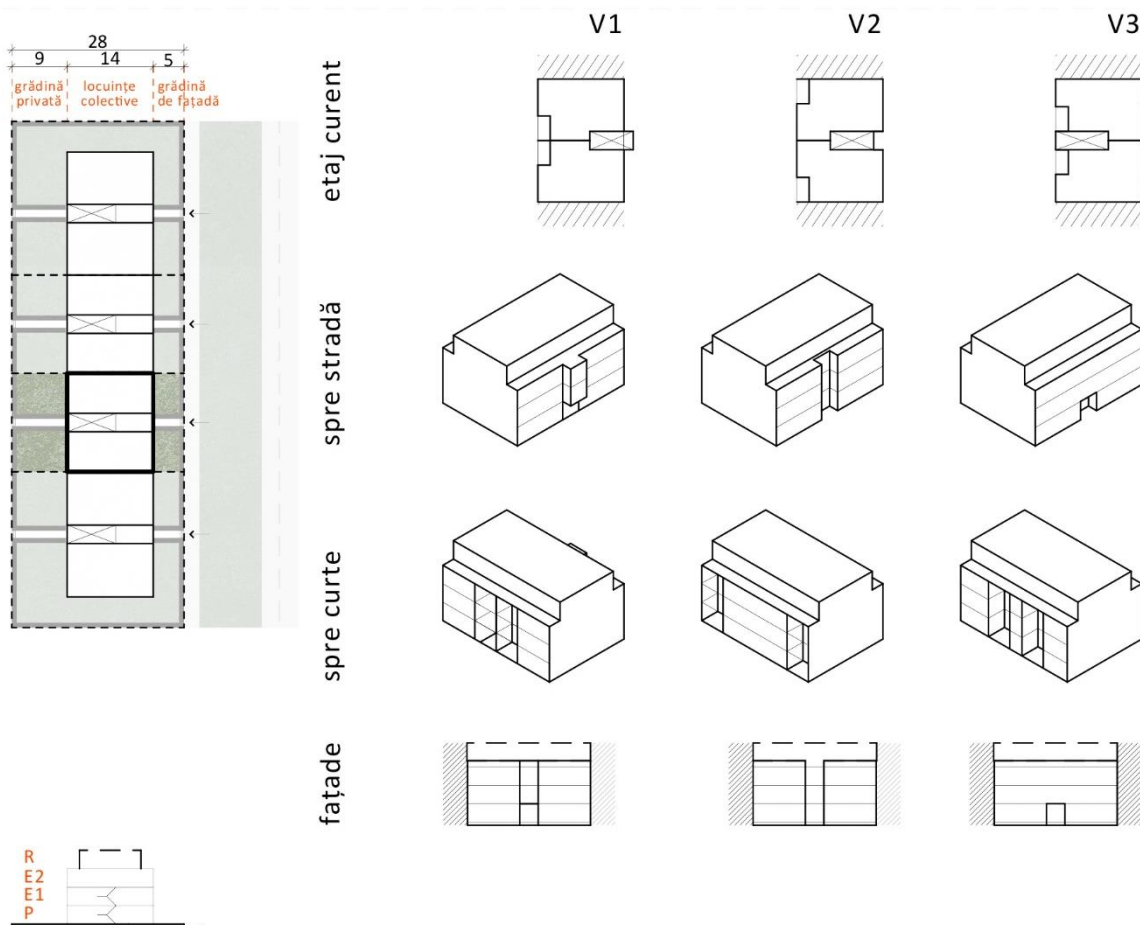
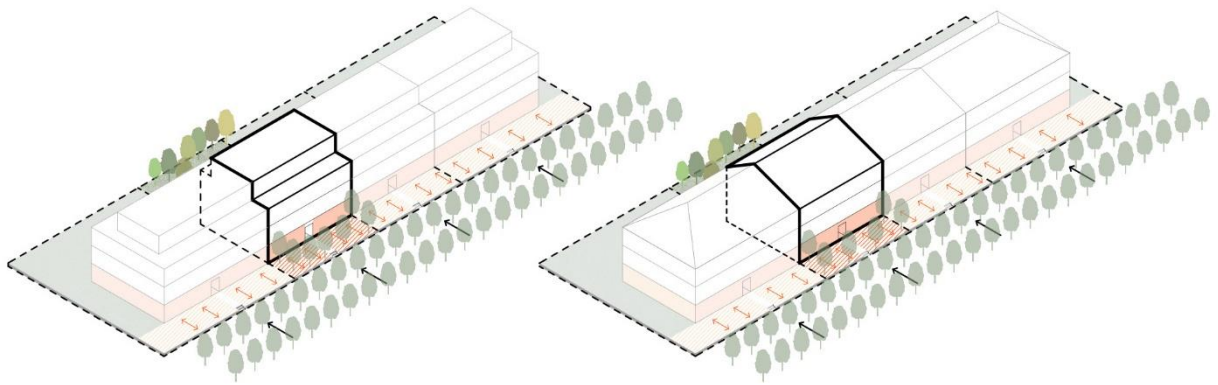


Fig. 5. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcm2



Lcmc  
 Locuințe colective mici front continuu S+ P+2 +M/R  
 și parter comercial

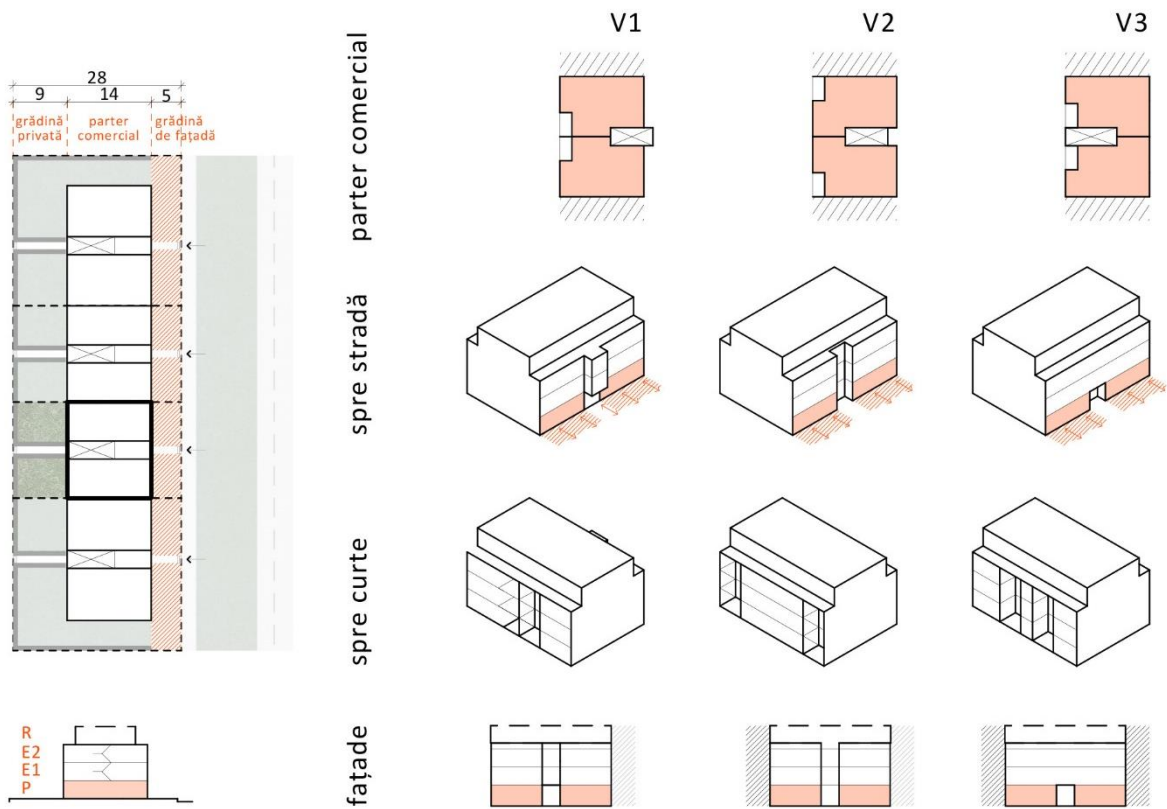


Fig. 6. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcmc

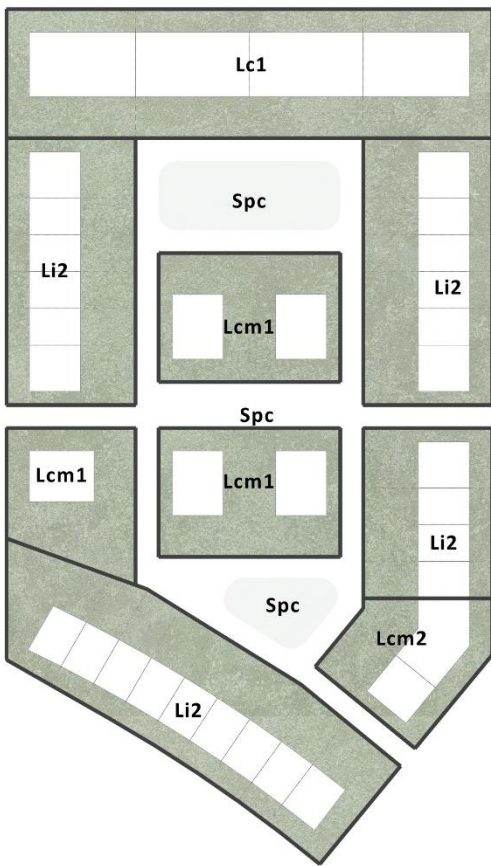


Fig. 7. Plan de organizare a unei insule urbane care contine diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

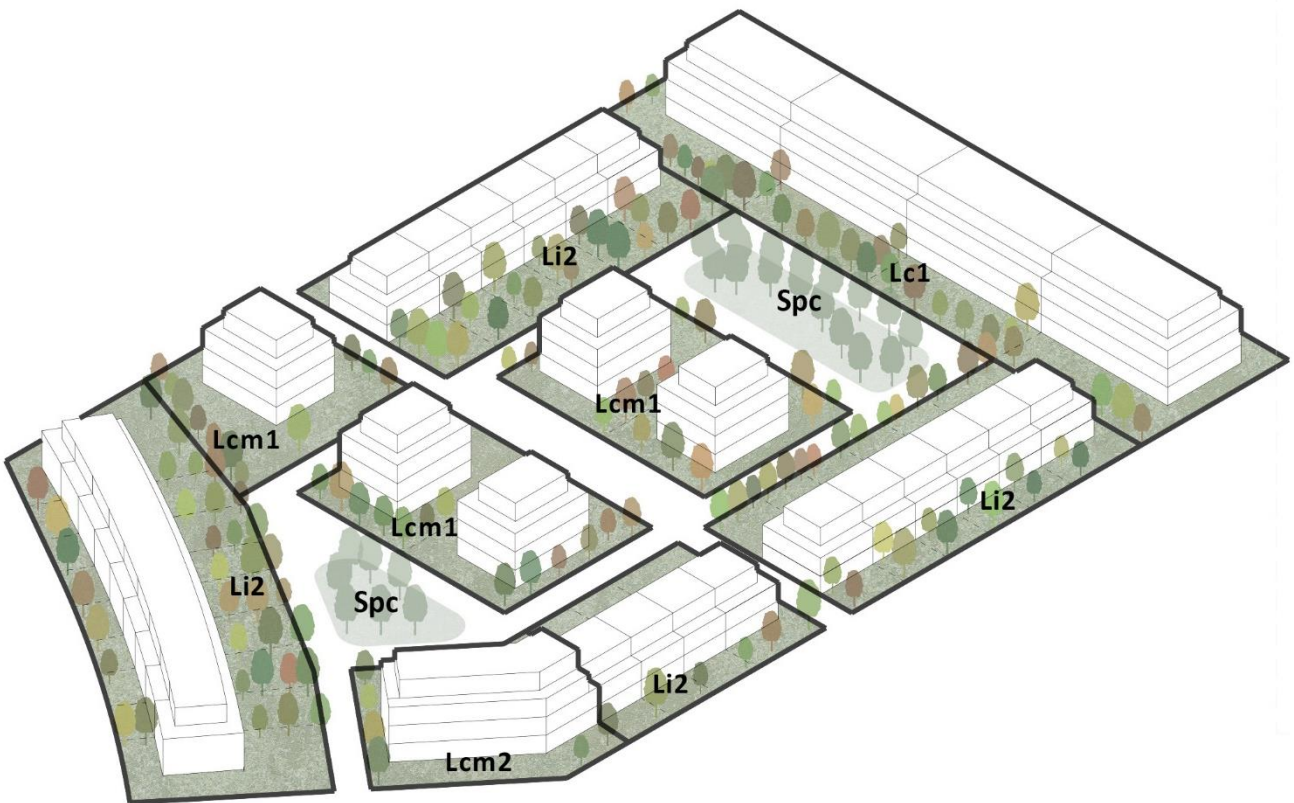


Fig. 7. Plan și schemă volumetrică de organizare a unei insule urbane care conține diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

## **UTR Lc1 – LOCUINȚE COLECTIVE REGIM ÎNCHIS (P+3)**

## **UTR Lc1C – LOCUINȚE COLECTIVE REGIM ÎNCHIS (P+3) CU PARTER COMERCIAL**

### **SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie, de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor. Disponibilitatea tipologiei de locuire aferente acestui UTR s-a făcut în raport cu propunerea de urbanizare cu implicații asupra susținerii unei imagini particulare față de domeniului public.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

UTR Lc1 și UTR Lc1C sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și disponibilitatea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

#### **1.B. SERVIȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. 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 PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

Serviciile de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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

### **SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca aflat în vigoare.

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective (Lc1) și locuințe colective cu parter comercial (funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, spații pentru educație) (Lc1C).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

- a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;
- b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații;

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, spații pentru educație (la parterul clădirilor pentru UTR Lc1C).

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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 gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

## SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

### 3.A. 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 12 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 260 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

**Clădirile de locuit vor avea adâncimea tronsonului paralel cu strada de maxim 12.5 m.**

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis conform Planșei de reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință sau cu o retragere de 3 m față de aliniament în zonele indicate conform aceleiași planșe.

Pentru UTR Lc1C, la nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi înălțimea la cornișă a clădirii sau minim 10 m.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile 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.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **14 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **18 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+M/R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m sau mansardă.

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. În acest caz, învelitorile vor fi din țigă ceramică în culori naturale sau tablă de cupru, sau zinc natur, sau fâltuită vopsită într-o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei având proporții verticale sau pătrate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuită în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulat cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

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. Nu se acceptă împrejuriri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

## SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

Parcele curente - P.O.T. maxim = 50%

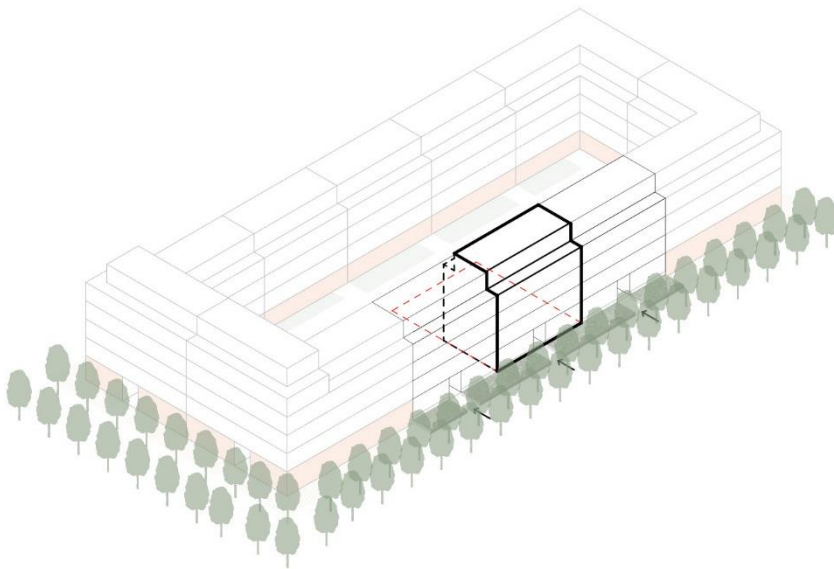
Parcele de colț – P.O.T. maxim = 70 %

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

Parcele curente – C.U.T. maxim = 2,3

Parcele de colț – C.U.T. maxim = 3,2





**Lc1**  
**Locuințe colective D/S + P+3 + M/R front continuu**

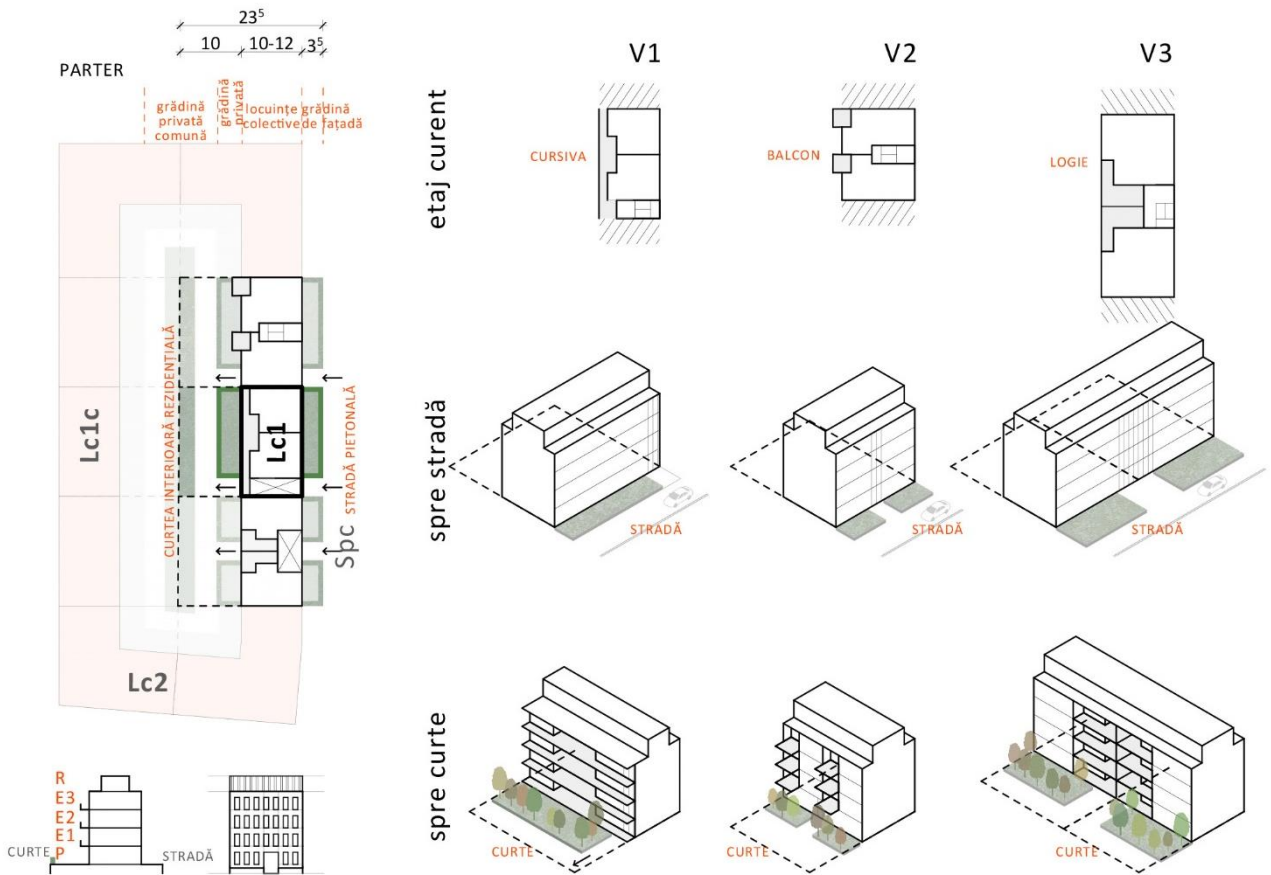
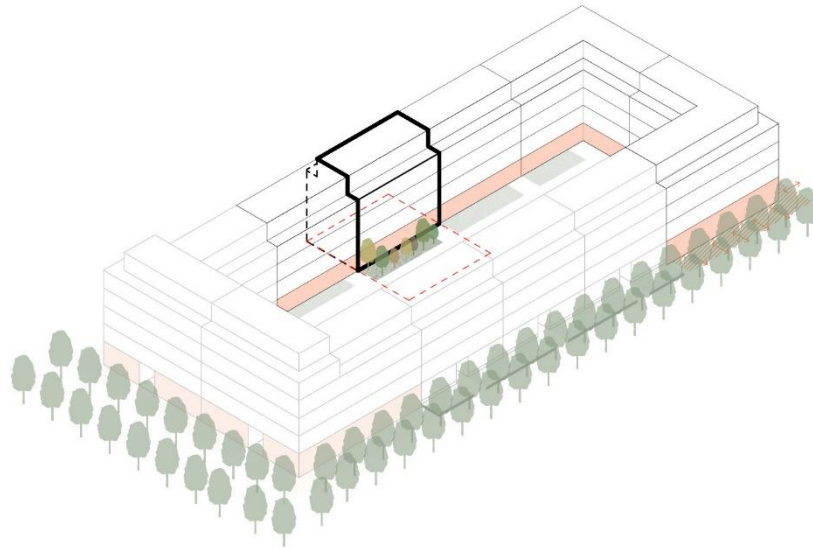


Fig. 8. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc1



**Lc1c**  
 Locuințe colective S + P+3 + M/R front continuu și parter  
 comerț/servicii

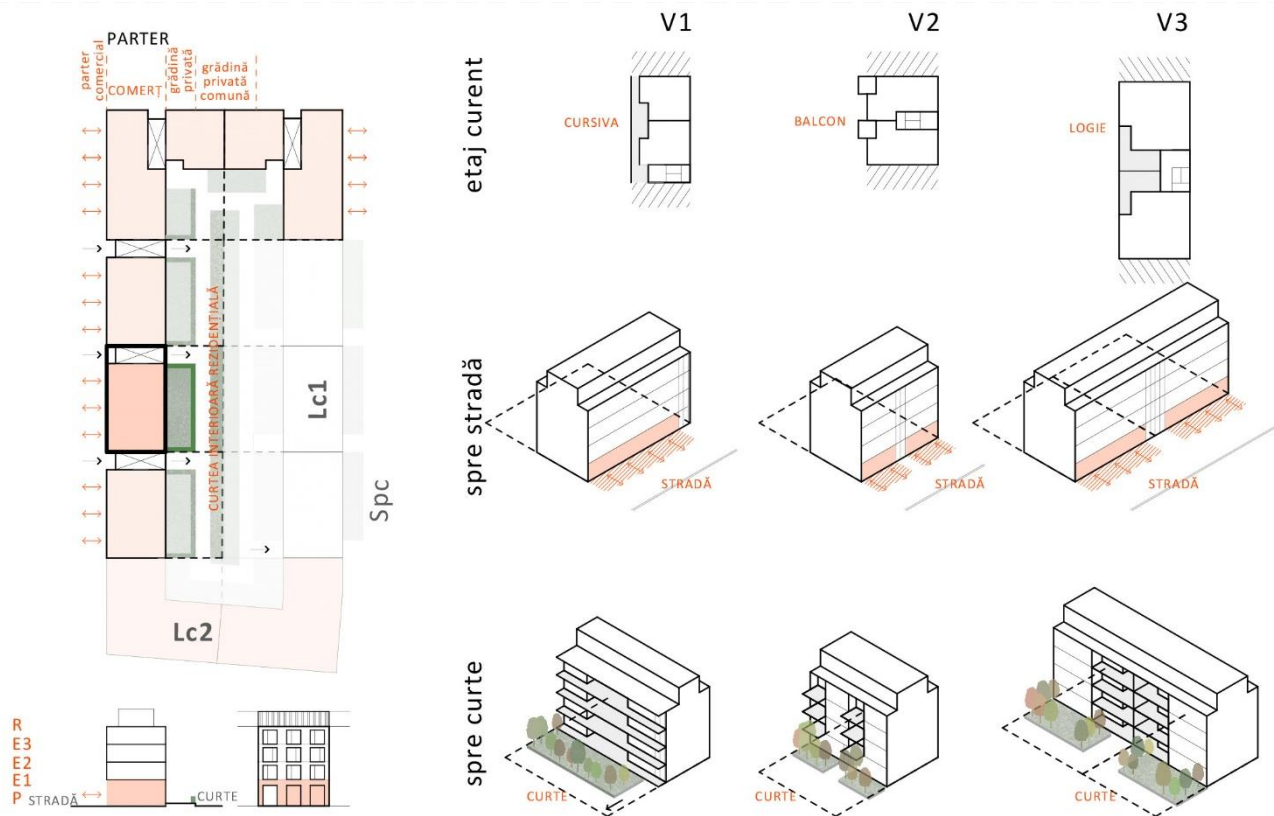


Fig. 9. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc1c

## **UTR Lc2 – LOCUINȚE COLECTIVE (P+4) CU PARTER COMERCIAL**

## **UTR Lc3 – LOCUINȚE COLECTIVE (P+6) CU PARTER COMERCIAL**

### **SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie, de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor. Disponerea tipologiei de locuire aferente acestui UTR s-a făcut în raport cu propunerea de urbanizare și cu marcarea în spațiu urban a elementelor domeniului public cu caracteristici și identități particulare la nivelul unităților de vecinătate propuse: scuar mineral și spațiu verde public de diverse tipologii. Aceste tipologii (locuire P+4 cu parter comercial) au rolul de a marca și de a crea accente verticale aferente domeniului public conturat.

### **SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca aflat în vigoare.

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective cu parter comercial (funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

c) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;

d) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații;

S\_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

b) să aibă acces public limitat (ocazional);

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **3.C. UTILIZĂRI INTERZISE**

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 gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **3.A. 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 de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

**Clădirile de locuit vor avea adâncimea tronsonului paralel cu strada de maxim 14 m.**

#### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### **3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile 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.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru **UTR Lc2** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **22 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru **UTR Lc3** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru **UTR Lc3\_a** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **26 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperișurile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei având proporții verticale sau pătrate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuități în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulată cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

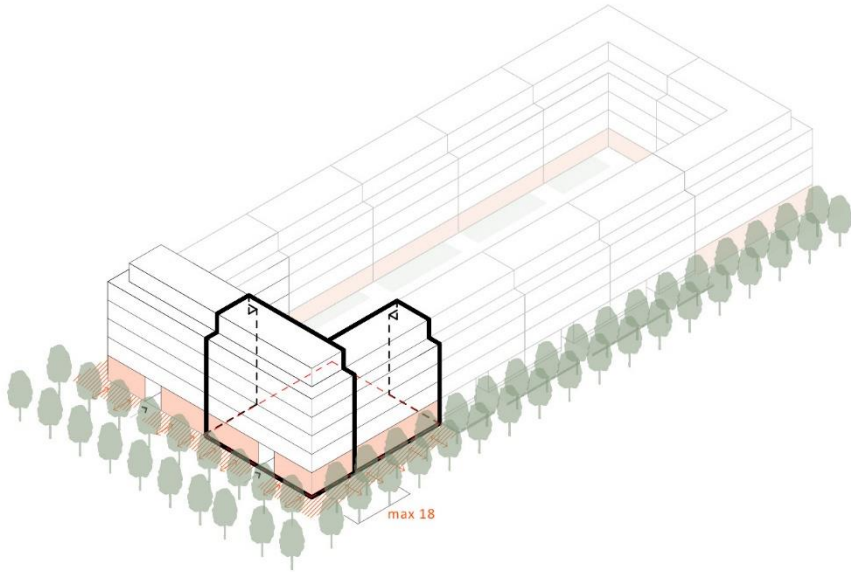
### 4.A. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

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

**Pentru UTR Lc2** - C.U.T. maxim = 3.3

**Pentru UTR Lc3** - C.U.T. maxim = 4.0



**Lc2**  
**Locuințe colective S + P+4 + M/R front continuu și parter**  
**comerț/servicii**

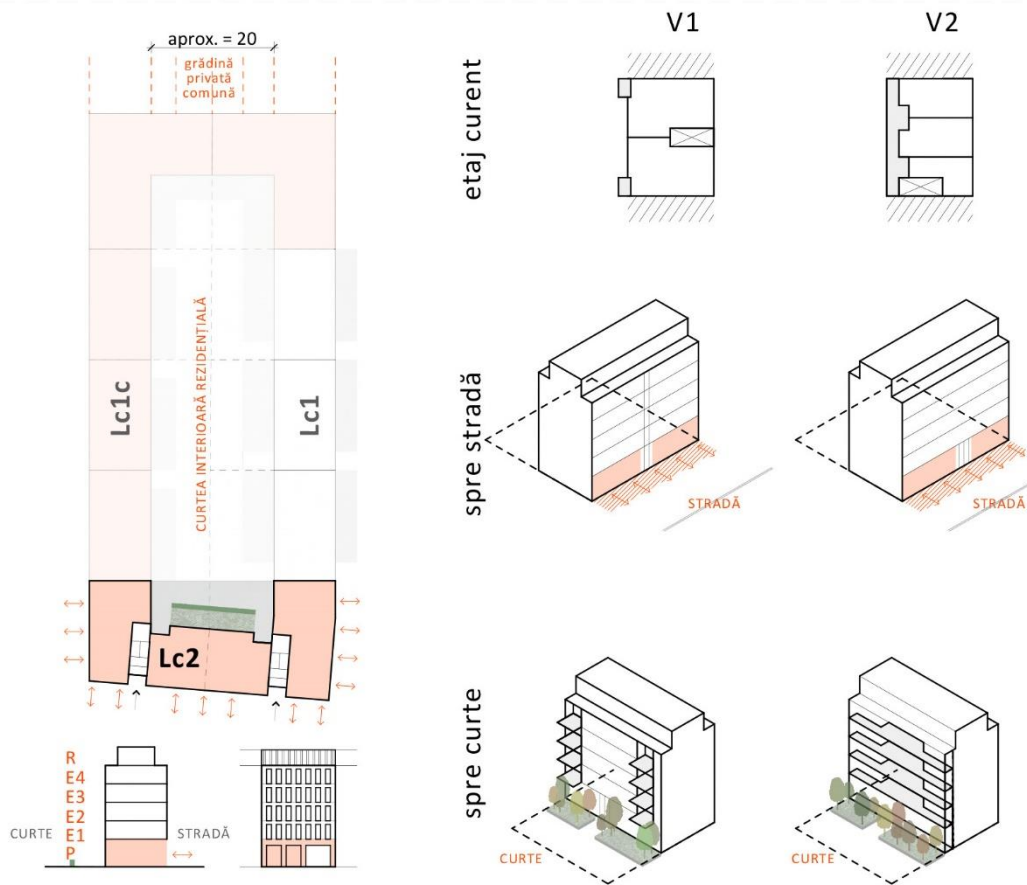
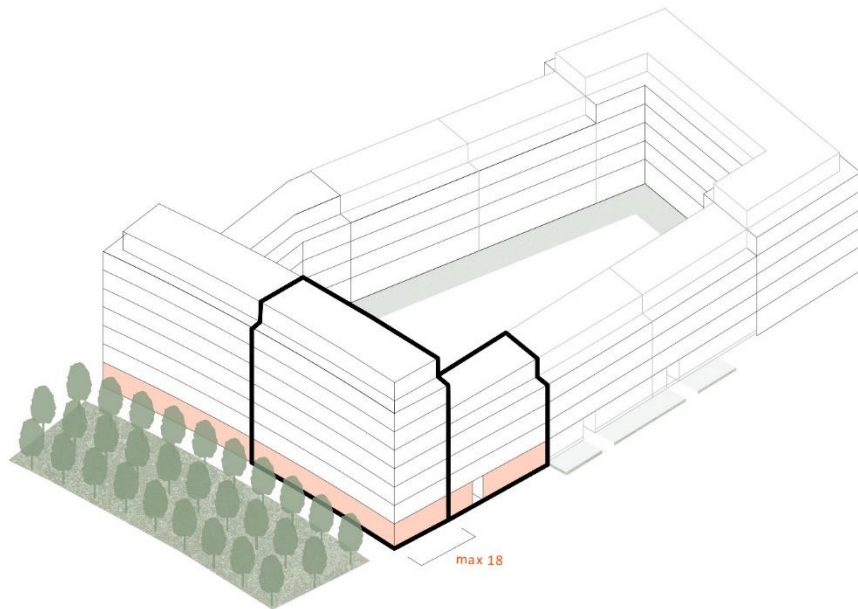


Fig. 10. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc2



**Lc3**  
 Locuințe colective S + P+6 + M/R front continuu și parter  
 comerț/servicii

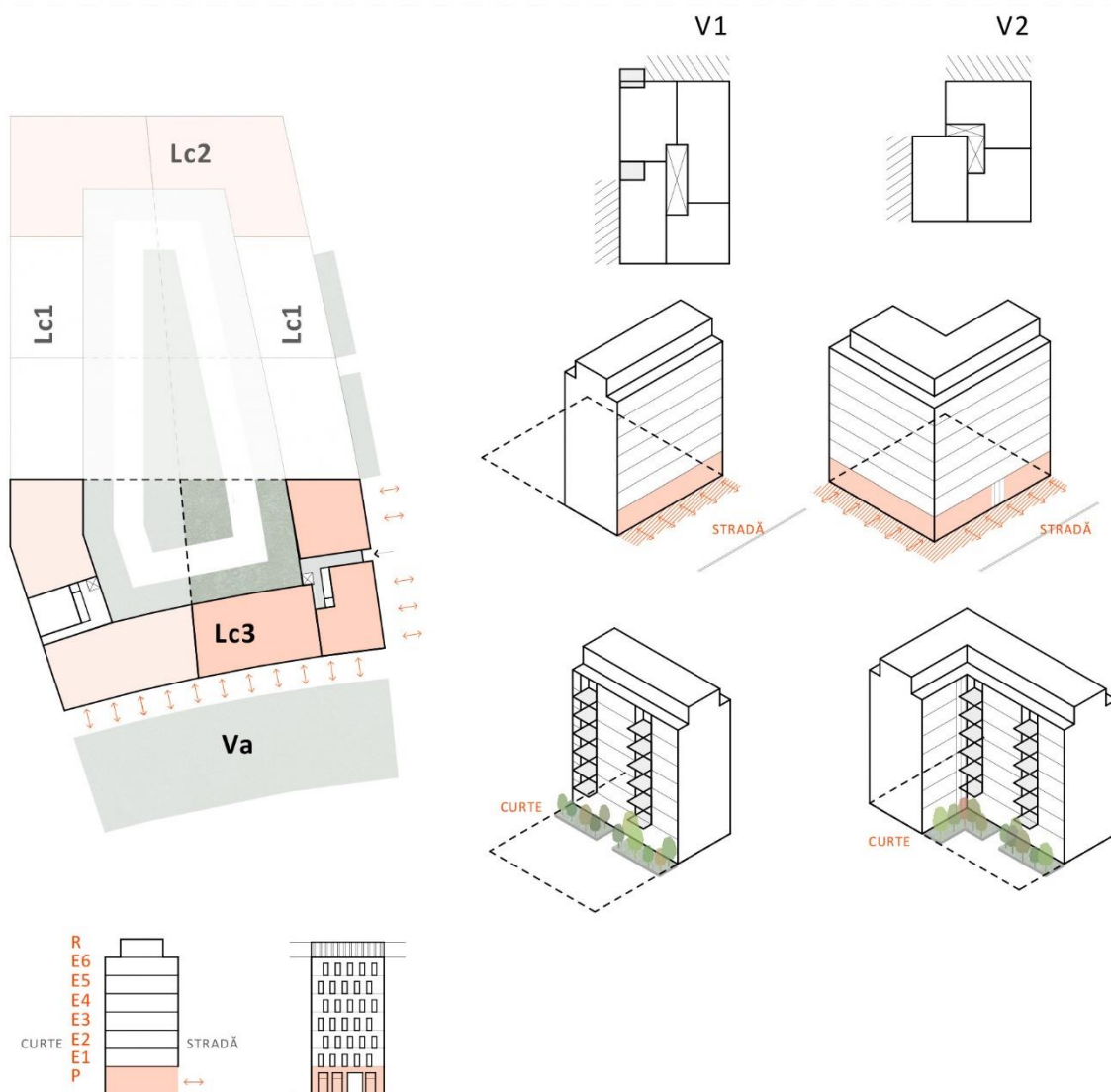


Fig. 11. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc3



## **UTR M1 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ȘI LOCUIRE**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Volumetria clădirilor va fi organizată în 2 segmente pe verticală:

Primul segment cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – primele 3-4 niveluri (maxim P+3);

Al doilea segment cu structură funcțională doar locuire și spații cazare turism.

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **2.C. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;  
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;  
Ansambluri monofuncționale rezidențiale;  
Locuire de tip individual  
Construcții provizorii de orice natură.  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;  
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;  
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **3.A. 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 de mai mare sau egală cu 21m
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

#### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile 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.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile multifuncționale aferente UTR M1 vor fi organizate volumetric în 2 segmente distribuite pe verticală după cum urmează:

**Primul segment** cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale **exclus locuire**; cu înălțimea maximă la cornișă de **18 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+3$ ; Următorul segment cu funcțiunea de locuire colectivă etajele 4, 5, 6, 7, 8 (maxim 5 niveluri) și eventual 1 etaj retras care nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă de **31 m** și înălțimea maximă a clădirii de **35 m**.

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

**Pentru M1\_a** înălțimea maximă a clădirii va fi de **29 m**.

**Pentru M1\_b** înălțimea maximă a clădirii va fi de **30 m**.

**Pentru M1\_c** înălțimea maximă a clădirii va fi de **35 m**.

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuită în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulată cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

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

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

P.O.T. 1 maxim = 70% - pentru primul segment cu funcțiuni diferite de locuire;

P.O.T. 2 maxim = 20% - pentru al doilea segment cu funcțiunea de locuire colectivă.

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

C.U.T. maxim = 4.0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

## UTR M2 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Volumetria clădirilor va fi organizată în 2 segmente pe verticală:

**Primul segment** cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – primele 3-4 niveluri (maxim P+3) cu P.O.T. 70%;

**Al doilea segment** cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – nivelurile superioare, cu P.O.T. 30%;

#### 2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea 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, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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 fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

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

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

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

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

#### **3.A. 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 de mai mare sau egală cu 21m
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

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

#### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m;

#### **3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. 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.

#### **3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare.

Alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile multifuncționale aferente UTR M2 vor fi organizate volumetric în 2 segmente distribuite pe verticală după cum urmează:

**Primul segment** cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale cu înălțimea maximă la cornișă de **18 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3;

**Următorul segment** cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale etajele 4, 5, 6, 7 (maxim 4 niveluri) și eventual 1 etaj retras care nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă de **31 m** și înălțimea maximă a clădirii de **35 m**.

Pentru **M2\_a** înălțimea maximă a clădirii va fi de **22 m**

Pentru **M2\_b** înălțimea maximă a clădirii va fi de **29 m**

Pentru **M2\_c** înălțimea maximă a clădirii va fi de **21 m**

Pentru **M2\_d** înălțimea maximă a clădirii va fi de **26 m**

Pentru **M2\_e** înălțimea maximă a clădirii va fi de **35 m**

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

### 3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmui.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuități în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulat cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiți din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

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

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

P.O.T. 1 maxim = 70% - pentru primul segment;

P.O.T. 2 maxim = 30% - pentru al doilea segment.

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

C.U.T. maxim = 4.0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



## **UTR ISE - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – EDUCAȚIE**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni de educație, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ și cercetare.

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

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

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

#### **2.C. 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.

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

Se vor stabili în cadrul unor P.U.D.-uri. cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

Parcelele destinate acestor funcțiuni sunt rezultatul procesului de urbanizare conform PUZ Masterplan Sopor și vor respecta normativele de proiectare NP011-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii) și NP010-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee).

#### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D în funcție de contextul urban.

În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la 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 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu

nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 al RLU PUG.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

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

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

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.

Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

### 3.G.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

### 3.H.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

### 3.I. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 2,2 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 împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv.

### **UTR IsE1 - INSTITUȚII DE EDUCAȚIE - PRIVATE**

Se aplică reglementările de la UTR ISE instituțiile funcționând în regim privat – școală primară, gimnazială, liceu.

## **UTR IsS - ZONĂ DOTĂRI SPORTIVE**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni de sport, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sport (sală de sport).

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

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

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

#### **2.C. 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 împrejurimi.

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

Se vor stabili în cadrul unor P.U.D.-uri. cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

Parcelele destinate acestor funcțiuni sunt rezultatul procesului de urbanizare conform PUZ Masterplan Sopor și vor respecta normativele de proiectare NP065-02 (Normativ privind proiectarea sălilor de sport (unitatea funcțională de bază) din punct de vedere al cerințelor Legii 10/1995) și NP006-96 (Normativ privind proiectarea sălilor aglomerate cu vizitatori cerințe utilizatori).

#### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D în funcție de contextul urban.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la 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 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu

nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 al RLU PUG.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m.

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Façadele spre spațiile publice vor fi plane.

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

Cornișele vor fi de tip urban.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

### 3.G.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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.

### 3.H.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).  
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### 3.I. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor determina la faza P.U.D.

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

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv.

## **UTR Va - ZONA VERDE – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

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

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

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### **2.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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

#### **3.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

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

## 2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se propune o rețea de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la RLU PUG.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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



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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **UTR Ve - ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde porțiuni ale culoarului Pârâului Becaș ce include albia minoră, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșia de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora.

Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public.

Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „*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*.

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

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

#### **1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

#### 2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

#### 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se menține rețeaua de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

#### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

#### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

#### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui P.U.D., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

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

#### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

#### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

#### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

#### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. Maxim = 0,01

## **UTR Vpr, Vpr1 - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (c) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

#### **2.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Prin P.U.Z. sunt stabilite locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc., și vor primi Avizul Arhitectului Șef.

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

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

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

#### **1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* RLU PUG.

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

## 2.B.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Nu e cazul

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

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

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. Maxim = 0,01

## **UTR V1 – ZONĂ AFERENTĂ STRUCTURII ECOLOGICE LA NIVELUL CARTIERULUI – CIRCULAȚIE ȘI ZONĂ VERDE**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Suprafață alocată structurii de circulație și ecologice la nivelul viitorului cartier Sopor cu rol dublu: circulație (auto, velo și pietonală) și coridor ecologic

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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

#### **1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.



## **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

**2.C. UTILIZĂRI INTERZISE** Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se propune o rețea de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

### **3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

### **3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

### **3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

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

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

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

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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală a zonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

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

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **UTR Sm – SCUAR MINERAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spațiu public sub formă de suprafață în mare parte pavată (minerală) cu rol multifuncțional și reprezentativ la nivelul domeniului public cu relevanță la scara locală și zonală.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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

#### **1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se propune o rețea de spații publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **UTR Spc – ZONĂ COMUNĂ PRIVATĂ**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spațiu privat aflat în proprietate comună, rezultat în urma procesului de urbanizare aferent PUZ Masterplan Sopor, aflat de regulă în proprietate sub formă de asociere de proprietari, organizat în interiorul cvartalelor cu rol de acces secundar, zonă verde privată.

#### **1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spațiu.

Prin P.U.Z. de reparcelare se poate modifica forma și configurația geometrică a acestui UTR cu următoarele condiții:

- a) se poate majora sau diminua cu maxim 20% suprafața acestui UTR;
- b) toate parcelele din cvartalul respectiv să fie cu acces direct la această zonă;
- c) gabaritele de accesibilitate pentru folosința propusă să fie respectate.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spațiu se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### **1.B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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

#### **1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **2.A. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

#### **2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale,

cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

## 2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Se propune o rețea de spații publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

### 3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

### 3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

### 3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a zonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

### 3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



**UTR Tr – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE  
(ZONĂ CE APARTINE PROIECTULUI CENTURII OCOLITOARE TR35)**

**Zona va fi reglementată prin proiectul de PUZ Centură Ocolitoare Sud TR35**

Coordonator R.U.R.:  
Prof. em. Dr. arh. Adriana Matei

Întocmit:  
Dr. arh. Octav Silviu Olănescu

arh. Petrică Maier-Drăgan