

## Elaborare P.U.Z. pentru corectarea limitei UTR intre Lip si Lc\_A si insituire subzona S\_Is\* in cadrul Lip

Proiect nr. 19/2020

<b>Beneficiari:</b>	<b>Manciu Ioan – Calin Bota Andreea - Roxana</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>Str. Oltului, Nr.81 Cluj Napoca, Judetul Cluj</b>
<b>Faza:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. Bogart Construct S.R.L. Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca, jud. Cluj</b>

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 19/2020

**Beneficiari:** Manciu Ioan – Calin  
Bota Andreea - Roxana

**Faza:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Proiectant general:** S.C. Bogart Construct S.R.L.  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Obiectul:** Elaborare P.U.Z. pentru corectarea limitei UTR intre Lip si Lc\_A si  
instituire subzone S\_Is\* in cadrul Lip

**Amplasament:** Str. Oltului, Nr.81  
Cluj Napoca, Judetul Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Mirela Petrina:



## BORDEROU

Proiect nr. 19/2020

### A. Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

### B. Piese desenate

- Plan de incadrare in zona	-
- Plan de situatie - Existent	sc. 1:500
- Plan - Reglementari urbanistice	sc. 1:500
- Plan - Posibilitate de mobilare	sc. 1:500
- Plan - Proprietati asupra terenurilor si	sc. 1:500
- Obiective de utilitate publica	
- Plan - Reglementari edilitare	sc. 1:500
- Insertie in fondul construit	-
- Studiu de insorire	-
- Analiza sectoriala	-
- Analiza circulatiilor	-
- Analiza tesutului urban si regimul de inaltime	sc. 1:500

### C. Anexe

- Certificat de urbanism nr. **2784 / 25.10.2022**
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Aviz de oportunitate nr. **37 / 13.03.2023**
- Studiu geotehnic
- Avize si acorduri solicitate prin CU nr. **2784 / 25.10.2022**
- CD

### Volumul 1: Memoriul general:

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal

### 4. Concluzii, măsuri în continuare

- 3.10 Anexe

## Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

### I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

### III. Zonificarea funcțională

11. Unitati si subunitati functionale

### IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

# Volumul 1 MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 19/2020

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

**Elaborare P.U.Z. pentru corectarea limitei UTR intre Lip si Lc\_A si instituire subzone S\_Is\* in cadrul Lip**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Str. Oltului, Nr.81  
Cluj Napoca, Judetul Cluj**

Proiectantul lucrarilor:

**S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarii lucrarilor:

**Manciu Ioan – Calin  
Bota Andreea - Roxana**

Perioada de executie propusa:

**2023-2026**

Suprafata terenului reglementat (conf. extrase CF anexate):

**S teren reglementat =748.48mp - Nr. CF/CAD: 286706;**

**S teren studiat = 21 406.00mp**

### 1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie propune schimbarea unitatii teritoriale existente, U.T.R. Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si U.T.R. Lc\_A – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990, in **U.T.R. S\_Is\* - Subzona cu servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale**, cu POTmax=60% si CUTmax=2.20 ADC/mp teren si realizarea unui regulament de construire pe acesta parcela.

Obiectivele principale sunt de transformare si asanare a zonei, de crestere a calitatii spatiului construit, crearea unei ambianțe urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane.

### 1.3. Surse de documentare

- "Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca" – aprobat cu HCL 493/22 decembrie 2014 cu modificarile ulterioare, in cadrul P.U.G.-ului, terenul reglementat este incadrat in U.T.R. Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si U.T.R. Lc\_A – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.

**-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Certificatul de Urbanism nr. **2784 / 25.10.2022**
- Avizul de oportunitate nr. **37 / 13.03.2023**
- Documentatia topografica vizata de OCPI
- Studiul geotehnic intocmit de **SC GEOTEHNICA PROIECTARE SRL**

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Totalul de 748.48 m<sup>2</sup> de teren se compune dintr-o singura parcela fiind in proprietatea beneficiarilor conform extrasului CF anexata.

Nr.CF/CAD: 286706

**S<sub>total teren</sub> = 748.48 mp**

Destinatia zonei (conform PUG)

Zona studziata: S<sub>teren</sub> = 21 406.00 mp

**U.T.R.existent = Lip** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

**P.O.T.maxim = 35%**

**C.U.T.maxim = 0.9 ADC/mp teren**

**U.T.R.existent = Lc\_A** – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990

S<sub>Is</sub> – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate inafara zonei centrale

**P.O.T.maxim = 60%**

**C.U.T.maxim = 2.2 ADC/mp teren**

Zona reglementata: S<sub>teren</sub> = 748.48 mp

**U.T.R.existent = Lip** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

**P.O.T.maxim = 35%**

**C.U.T.maxim = 0.9 ADC/mp teren**

**U.T.R.existent = Lc\_A** – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990

S<sub>Is</sub> – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate inafara zonei centrale

**P.O.T.maxim = 60%**

**C.U.T.maxim = 2.2 ADC/mp teren**

Parcela identificata cu nr. cadastral 286706, in suprafata de 748.48 mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment de garaje de tabla, constructii propuse spre demolare cu AC 285 / 19.03.2021.

### Limite si vecinatati

Zona studiata este ocupata cu imobile de locuinte colective edificate inainte de 1990 si de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Frontul stradal la Str.Oltului este incadrat in U.T.R. Lip, inafara de parcela reglementata care este incadrata partial in U.T.R. Lip si U.T.R. Lc\_A. Frontul stradat din zona studiata la Str. Muresului este incadrat in U.T.R. Lc\_A.

Astfel, vecinatatile terenului reglementat sunt Str. Oltului la sud si Str.Muresului la est, parcela fiind de colt, se invecineaza la nord cu o amenajare de tip parking si spatii verzi, realizate pe terenul detinut de Municipiul Cluj – Napoca, iar la vest cu o locuinta familiala cu regim de inaltime parter.

## 2.2. Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extras CF anexat si are suprafata totala de 748.48 m<sup>2</sup>.

Terenul este invecinat cu:

- la vest – Front la Str.Oltului; (Locuinte cu regim redus de inaltime – Locuinte unifamiliale / familiale P; S+P; S+P+M; S+P+E+M); *in urma analizelor realizate pe acest front stradal, s-au mai edificat cateva constructii care depasesc atat inaltimea maxima admisa cat si utilizarile functionale admise conform U.T.R. Lip, din care fac parte;*
- la nord – Front la Str.Muresului; (Ansambluri de locuinte colective – Blocuri cu regim de inaltime S+P+4E)
- la est – Str. Muresului
- la sud – Str. Oltului

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic intocmit de SC Geotehnica Proiectare SRL rezulta urmatoarele:

Suprafata terenului, plana, prezinta o foarte usoara inclinare de la sud spre nord si se incadreaza in zona de terasa superioara a raului Somesul Mic.

**Geologic**, in alcatuirea terasei iau parte depozite aluvionare de pietrisuri si bolovanisuri, depuse pentru argila marnoasa. La partea superioara a acestor strate de aluviuni macrogranulare se gaseste un strat de argila maloasa si umplutura heterogena, recenta.

Conform NP 074/2014, terenul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica cu **risc geotehnic redus** pe baza urmatoarelor factori de definire ai riscului geotehnic (de la 6 la 9 puncte, amplasamentul fiind cotate cu 9 puncte).

**Seismic**, perimetrul municipiului Cluj-Napoca se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, iar conform P100-1/2013 acceleratia terenului pentru proiectare este  $a_g = 0.10$  g si valoarea perioadei de colt,  $T_c = 0.7$  sec.

Stratificatia terenului a fost cercetata prin doua foraje geotehnice F1 si F2 in care s-a intalnit urmatoarea succesiune verticala a stratelor:

- Umplutura de pamant, piatra, caramizi, etc care la partea superioara are, in mare parte, o placa de beton cu o grosime de cca 20-30 cm;
- Argila maloasa de culoare neagra, plastic moale, cu resturi vegetale;
- Pietris cu nisip;
- Bolovanis cu pietris

Orizontul aluvionar de pietris are o dezvoltare mare pe orizontala si pe verticala pana la adancimea de cca 12-14 m, dupa care urmeaza argila marnoasa, cenusie, foarte tare.

**Apa subterana** apare sub forma de panza de apa in stratul aluvionar de pietris la dancimi cuprinse intre cota -4,00 – 4,50 m de la nivelul terenului, cu posibilitati de ridicare pana la cota -3,00-3,50 m.

### **Conditii de fundare:**

Fundarea se va realiza in stratul aluvionar de pietris cu nisip, la urmatoarele adancimi minime:

- Df=4,20 m de la nivelul actual al terenului in zona forajului F1;
- Df=4,70 m de la nivelul actual al terenului in zona forajului F2.

Presiunea de baza pe teren, ce se va lua in calcul la proiectare, va avea valoare:  $p_{conv}=500\text{kPa}$  pentru  $D_f=2,00\text{ m}$  si  $B=1,00\text{ m}$ .

## 2.4. Circulatia

Parcela reglementata este o parcela de colt, este deservita la sud de Str. Oltului, profil stradal cu, trotuar, pista de biciclete si carosabil pe un sens de circulatie, si la est Str. Muresului, profil stradal cu trotuar, pista de biciclete, carosabil pe un sens de circulatiei, spatiu verde si trotuar.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela identificate cu nr. Cadastral 286706, in suprafata de 748.48 mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment de garaje de tabla, constructii propuse spre demolare cu AC 285 / 19.03.2021.

## 2.6. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa la Str. Oltului.

## 2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

### DISFUNCTIONALITATI:

- zona este neamenajata si nepotrivita pentru potentialul pe care il ofera o parcela de colt;
- pe parcela reglementata si pe parcela din vecinatatea nordica s-au edificat garaje din tabla, in jurul carora, datorita unei organizari functionale incoerente, locatarii din zona sau vizitatorii Parcului – Intre Lacuri II, parcheaza haotic pe terenurile mentionate, printre garaje, pe trotuar, sau chiar pe spatiul verde, care in prezent este neamenajat;

### PRIORITATI:

- valorificarea potentialului pe care il ofera parcela de colt;
- adaptarea imobilului propus la geometria terenului si a perspectivelor avute din intrersectia celor doua strazi – Oasului cu Muresului, si a imaginii de ansamblu vazuta din Parcul – Intre Lacuri II;
- adaptarea amenajarii exterioare de pe parcela reglementata cu amenajarea de pe parcela din vecinatatea nordica realizata de Municipiul Cluj Napoca, pentru a oferi o imagine cat mai unitara si clara catre Parcul – Intre Lacuri II;
- amenajarea spatiilor verzi propuse;**
- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilul propus.

### Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

### Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.** Nu este cazul.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Nu este cazul.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.** Nu este cazul.



## 2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal de pe Str. Oltului, Nr.81, Municipiu Cluj Napoca, Judetul Cluj.

Motivul pentru care s-a optat pentru subzona de servicii publice si de interes public este ca zona nu dispune de functiuni de servicii in cladiri dedicate ci doar de mici spatii de servicii amenajate la parterul cladirilor existente – atat unifamiliale cat si colective si semicolective.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unui imobil pentru functiuni cu acces public, se vor asigura locuri de parcare, accese pietonale si auto, punct gospodaresc, spatii verzi.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se propune corectarea limitei dintre U.T.R. Lip si Lc\_A, prin incadrarea suprafetei totale reglementate in U.T.R. Lip si instituirea subzonei S\_Is in cadrul Lip.

Obiectivele principale sunt: realizarea unui caracter coerent al zonei din punct de vedere functional, crearea unei ambiante urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane prin instituirea unei subzone de servicii cu acces public in cadrul unei zone de locuire.

Astfel ca, terenul reglementat se propune spre incadrare totala in U.T.R. – Lip, asemenea tuturor parcelelor cu deschidere la Str. Oltului de pe frontul nordic al strazii pana aproape de intersectia cu Str. Siretului. Pe terenul reglementat se propune instituirea subzonei S\_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale.

Motivul pentru care s-a optat pentru subzona de servicii publice si de interes public este ca zona nu dispune de functiuni de servicii in cladiri dedicate ci doar de mici spatii de servicii amenajate la parterul cladirilor existente – atat unifamiliale cat si colective si semicolective.

Parcelele vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimele maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt cuprinse intre: Str. Oltului (la sud) si Str. Muresului (la est, nord si vest), in municipiului Cluj Napoca, cu suprafata totala de 21 406.00 mp – teren studiat, respectiv cu suprafata de 748.48 mp – teren reglementat conform Aviz de oportunitate.

Terenul este marginit de terenuri in proprietate privata la vest si nord si Str. Oltului la sud, Str. Muresului la est. Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG in vigoare terenul studiat este incadrat partial in U.T.R. Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si partial in U.T.R. Lc\_A – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.

Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiată. În Studiul de Oportunitate se avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici S\_Is – Subzona de institutii și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a funcțiunii de sanatare, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul către terenul reglementat se poate realiza de pe Str. Oltului, profilul stradal cu, trotuar, pista de biciclete și carosabil pe un sens de circulație. Vis a vis de parcela reglementată, s-a propus o modificare a modului de parcare a mașinilor, conf. aviz siguranța circulației, pentru a se putea realiza un trotuar în fața blocului nr.78.

Pentru accesul auto în subsol, se propune acces semaforizat din Str. Oltului.

Se vor organiza locuri de parcare la nivelul subsolului, în faza PUZ se estimează un total necesar de 9 parcări.

### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic și regulamentul de urbanism, au impus **regimul de înălțime specific construcțiilor ce se vor realiza**, adică un regim maxim de înălțime (S/D)+P+E+ER+Th) cu Hmax la atic = 12.00m; (semnificația prescurtărilor: S - subsol, P – parter, E – etaj, ER – etaj retras, Th – etaj tehnic).

#### Retrageri și aliniamente:

- minim 3.00m – retragere din aliniamentele de la Str. Oltului (limita sudică) și Str. Muresului (limita estică), cu alinierea la clădirile edificate pe Str. Oltului;
- minim 4.50m – retragere față de limita vestică, cu respectare H/2 clădire propusă;
- minim 6.00m – retragere față de limita nordică, cu respectare H/2 clădire propusă;

#### Zonificarea funcțională cuprinde următoarele :

**S\_Is – Subzona de institutii și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale**

#### Bilanț teritorial – Zona studiată:

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Suprafața teren studiat	21 406.00	100.00	21 406.00	100.00
U.T.R. Lip	8 573.00	40.04	8 393.08	39.21
U.T.R. Lc_A	12 833.00	59.96	12 264.44	57.29
U.T.R. S_Is*	0.00	0.00	748.48	3.50
<b>Total</b>	<b>21 406.00</b>	<b>100</b>	<b>21 406.00</b>	<b>100</b>

### **Bilant teritorial – Zona reglementata (aflat in posesia beneficiarilor):**

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Suprafata teren reglementat	748.48	100.00	748.48	100.00
U.T.R. Lip	179.92	24.04	0.00	0.00
U.T.R. Lc_A	568.56	75.96	0.00	0.00
U.T.T. S_Is*	0.00	0.00	748.48	100
<b>Total</b>	<b>748.48</b>	<b>100.00</b>	<b>748.48</b>	<b>100.00</b>

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)**

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand atat pe strada Oltului cat si pe strada Muresului, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona.

Conform legii 372/2005, la cladirile noi, necesarul de energie pentru asigurarea performantei energetice, trebuie facut in proportie de minimum 30%, cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsa la fata locului sau in apropiere, pe o raza de 30 km fata de coordonatele GPS ale cladirii.

### **3.7. Protectia mediului**

#### **▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

#### **▪ epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsă. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei. Apele pluviale din zona subsolurilor cu destinația de parcare se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și apoi se vor deversa la conducta publică de preluare ape pluviale.

#### **▪ depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe sorturi, în recipiente speciale conform planșei de reglementări urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

#### **▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 20%**

#### **▪ organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse pe sol natural de 20%** din parcela reglementată. Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibridi ale acestora (Artar Acer platanoides Crimson Kingu, Tei Tilia cordata Greenspire, Ulm Ulmus hollandica Wredei sau Platanus x hybrida). Se vor evita speciile de arbori care pot să producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru utilizatorii spațiilor verzi și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat.

Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm, măsurată la 1.00m de la colet. Se vor planta minim doi arbori maturi pe parcela.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**  
-nu este cazul
- **valorificarea potențialului turistic și balnear**  
-nu este cazul
- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**  
-conform planșelor de reglementari edilitare anexate. Dupa aprobarea PUZ si demararea procedurii de autorizare, se vor devia cele doua retele Electrica care traverseaza parcela reglementata – LES 0.4 kV si LEA i.p.

### 3.8. Obiective de utilitate publica:

**Lista cu obiectivele de utilitate publica existente, care pot deservi obiectivul propus (conform planșa Analiza sectoriala):**

- **Pe o raza de 300 m pana la 800 m:** comert, alimentatie publica, farmacie, servicii profesionale – salon infrumusetare, clinica stomatologica sala de fitness, functiuni financiar-bancare, functiune de cult, functiuni de invatamant;

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va reglementa astfel zona, prin construirea pe parcela a unui imobil de functiuni cu acces public, motivul pentru care s-a optat pentru subzona de servicii publice si de interes public este ca zona nu dispune de functiuni de servicii in cladiri dedicate ci doar de mici spatii de servicii amenajate la parterul cladirilor existente – atat unifamiliale cat si colective.
- se va valorifica potentialul pe care il oferta parcela de colt;
- se va adapta amenajarea exterioara de pe parcela reglementata cu amenajarea de pe parcela din vecinatatea Nordica realizata de Municipiul Cluj Napoca.

Reglementarea urbanistica propusa este oportuna, si urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

### Categoriile principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

Intocmit:

Arh. Mirela Petrina




## **Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Pe parcela reglementata, detinuta de beneficiari, cu suprafata de 748 mp, se propune instituirea unei subzone in cadrul Lip, si anume:

**S\_Is** – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale. Regimul de inaltime admis pentru subzona nu va depasi regimul maxim de inaltime al zonei rezidentiale, respectiv S(+)+P+E+R.

POTmax=60%

CUTmax=2,2

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

**U.T.R. S\_Is\*** - Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona studiata este ocupata cu imobile de locuinte edificate inainte de 1990 (Lc\_A) si de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic (Lip). Frontul stradat la Str. Oltului este incadrat in U.T.R. Lip, inafara de parcela reglementata care este incadrata partial in U.T.R. Lip si U.T.R. Lc\_A. Frontul stradal din zona studiata la Str. Muresului este incadrat in U.T.R. Lc\_A.

Astfel, vecinatatile terenului reglementat sunt Str. Oltului la sud si Str. Muresului la est, parcela fiind de colt, se invecineaza la nord cu o amenajare de tip parking si spatii verzi, realizate pe terenul detinut de Municipiul Cluj Napoca, iar la vest cu o locuinta familiala cu regim de inaltime parter.

Se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate.

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

##### **1. Utilizări admise**

- institutii si servicii publice sau de interes public, inclusiv functiuni tertiare;
- functiuni administrative, cultura, invatamant si cercetare
- functiuni de sanatate si asistenta sociala;
- functiuni de cult;
- locuinte de serviciu permanente sau temporare (destinate exclusive angajatilor)
- cladiri de cazare (semi-hoteliere, de apartamente de inchiriat)
- circulatie pietonala si carosabila, spatii de parcare;
- spatii verzi de protectie;
- constructii si amenajari de echipare edilitara, gospodarie comunala aferenta UTR.

## 2. 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.

Louirea colectiva, semicolectiva si de tip unifamiliar.

Conversia functionala a imobilului pentru orice alta utilizare, inafara celor din categoria insutiilor publice sau de interes public.

Constructii provizorii de orice natura.

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. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibilă parcela care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- să aibă acces din două cai de circulație, să fie parcela de colț;
- suprafața minimă de 700 mp;

### 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament și limitele laterale

Se stabilește alinierea construcțiilor astfel:

- Minim 3.00 m – Retrageră din aliniamentele de la Str. Oltului (limita sudică) și Str. Muresului (limita estică), cu alinierea la clădirile edificate pe Str. Oltului;
- Minim 4.50 m – Retrageră față de limita vestică, cu respectare H/2 clădire propusă;
- Minim 6.00 m – Retrageră față de limita Nordică cu respectare H/2 clădire propusă;

### 5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4.50 m.

### 6. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, 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.

### 7. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG, în funcție de utilizările funcționale admise.

### 8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime: (S/D)+P+E+ER, și anume: max 8 m înălțimea la aticul ultimului nivel plin (neretras) și max 12 m la aticul etajului retras. Înălțimea maximă de 12 m, se va putea depăși cu etajul tehnic (spațiul tehnic lift și spații tehnice pentru echipamente tehnice).

## 9. Aspectul exterior al clădirilor

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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, funcție de contextul local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria 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.

## 10. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața acesteia.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora (Artar Acer platanoides Crimson Kingu, Tei Tilia cordata Greenspire, Ulm Ulmus hollandica Wredei sau Platanus x hybrida). Se vor evita speciile de arbori care pot să producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru utilizatorii spațiilor verzi și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat.

Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm, măsurată la 1.00m de la colet. Se vor planta minim doi arbori maturi pe parcela.

## 12. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sau prin împrejmuire, însă nu este obligatorie realizarea împrejmuirii spre spațiul public.

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

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

#### POT maxim 60%;

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

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

### CUT maxim 2.2

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

Intocmit  
Arh. MIRELA PETRINA

