



## Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată

Municipiul Cluj-Napoca, Str. Băișoara, Nr. 2, Nr. 4, Jud. Cluj





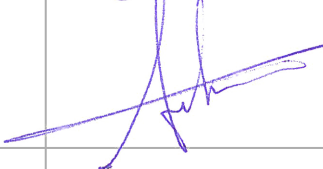

C.F. Nr. 338257, C.F. Nr. 338273

Faza           **P.U.Z.**  
Beneficiar   **Municipiul Cluj-Napoca**  
Conține       **Plan Urbanistic Zonal**

## 1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată</b>
2. Amplasament	<b>Municipiul Cluj-Napoca, Str. Băișoara, Nr. 2, Nr. 4, Jud. Cluj C.F. Nr. 338257, C.F. Nr. 338273</b>
3. Proiect nr. / Faza	<b>423 / 2023 / P.U.Z.</b>
4. Beneficiarul lucrării	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
5. Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204</b>
6. Conține	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>

## 2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	  The stamp is circular with a green border. The text inside the stamp reads: "RUR" at the top, "Ioana Anca I. VIRGINAȘ" in the center, "arhitect" below the name, and "D E" at the bottom. The outer ring of the stamp contains the text "REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA" and "SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA".
3	Mihai Racu	arhitect/ urbanist	arhitectură/urbanism	
4	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	
5	Ștefania PUSTAI	arhitect	arhitectură/urbanism	

### 3. BORDEROU GENERAL

#### A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Certificat de urbanism Nr. 2119 din 12.09.2023
- Extrase C.F.
- Memoriu PUZ
- Regulament Local de Urbanism

#### B. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/5000
U1	Situația existentă	1/500
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Ilustrare urbanistică	-

Întocmit

Arh. Andrei ANDONE

### 4. MEMORIU PUZ

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată</b>
Amplasament	<b>Municipiul Cluj-Napoca, Str. Băișoara, Nr. 2, Nr. 4, Jud. Cluj C.F. Nr. 338257, C.F. Nr. 338273</b>
Beneficiarul lucrării	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204</b>
Proiect nr.	<b>423 / 2023</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data elaborării	<b>August 2023</b>

### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren format din 2 parcele cu formă neregulată, orientate cu latura lungă pe direcția N-S.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată”, pentru terenul situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Băișoara, Nr. 2, Nr. 4., Jud. Cluj. Terenul care a generat PUZ, are suprafața de 17.202,00 mp.

Suprafața de teren reglementată este compusă din 2 parcele, aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca:

- C.F. Nr. 338273 - Parcela Nord **10.132,00 mp;**
- C.F. Nr. 338257 - Parcela Sud **7.070,00 mp;**

Parcela Nord, identificată prin C.F. Nr. 338273, are un front la aleea Băișoara către vest, din care se realizează accesul pietonal și un mic front la nord-est la aleea Detunata, din care se realizează accesul auto. Pe celelalte laturi, parcela de învecinează cu parcele aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul public. Pe parcelă, este edificată o construcție cu funcțiunea de Unitate de învățământ, cu regim de înălțime Sp + P + 2E, suprafață construită 780,00 mp și suprafață desfășurată 2.317,15 mp.

Parcela Sud, identificată prin C.F. Nr. 338257, are de asemenea un front la aleea Băișoara către vest din care se realizează accesul auto și pietonal. Pe celelalte laturi, parcela se învecinează cu parcele aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul public. Pe parcelă, este edificată o

construcție cu funcțiunea de Unitate de învățământ, cu regim de înălțime Sp + P + 3E, suprafață construită 922,00 mp și suprafață desfășurată 3.665,72 mp.

Prin proiect se dorește reglementarea terenului în vederea reabilitării fondului construit ce este propus a se păstra și completarea acestuia cu noi corpuri de clădire.

Strategia la nivel de municipiu este de a maximiza capacitatea infrastructurii școlare existente, datorită presiunii pe fondul existent care este reală și în continuă creștere. Întrucât construcțiile nu mai corespund în totalitate standardelor și nevoilor actuale ale instituției, se va reorganiza spațial și se vor extinde spațiile școlii cu funcțiunile lipsă. La scară urbană, proiectul își propune folosirea constrângerilor date de diviziunea școlii pe două parcele separate, ca un element care exprimă două grade de interacțiune la nivel de cartier.

### 1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca
- Ridicare topografică, întocmită de către PFA Zanc Mihaela Adriana
- Studii geotehnice, întocmite de către SC Anadarra Imprex SRL
- Rapoarte de expertiză tehnică, întocmite de către Expert Proiect SRL
- Audite energetice, întocmite de către ing. Pop A. Horia - Atestat MDRT UA01159
- Rapoarte de diagnostic privind concentrația de radon, întocmite de către LiRaCC

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona care face obiect proiectului se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, fiind o zonă semi-periferică construită în anii 1964 - 1970 pe locul unor grădini și livezi și a unor locuințe semi-urbane.

În anul 1972, s-a înființat Liceul de Electrotehnică și Fizică nr. 3 ce pregătea specialiști în domeniul fizicii nucleare și electroniști pentru automatizări, sub patronajul Comitetului de Stat pentru Energie Nucleară. Liceul funcționa în alt sediu decât cel din Aleea Băișoara. În 1979 a devenit Liceul de Matematică-Fizică nr. 1. În 1981 liceul își mută sediul de pe Calea Mănăștur în cartierul Gheorgheni, iar în 1988 își schimbă denumirea în Liceul Teoretic nr. 1. În 1994 are loc unificarea

acestui liceu cu Școala Generală nr. 18 și înființarea unei unități de învățământ cu clasele I – XII sub denumirea de Liceul teoretic „Lucian Blaga”.

De atunci, Liceul teoretic „Lucian Blaga” este un liceu cu o evoluție ascendentă. În ultimii ani, peste 200 de elevi au obținut premii la concursuri și competiții cu nivel peste cel județean. Este un liceu cu o filieră tradițională teoretică ce se axează pe matematică, fizică și informatică, și care, mai recent, pune accent și pe limbile străine (engleză și franceză).

În anul școlar 2021 - 2022, Liceul teoretic „Lucian Blaga” a avut un număr de 980 de elevi organizați în 2 clase zero cu aferschool, 11 clase primare, 8 clase gimnaziale și 12 clase liceale, filiera teoretică.

Instituția își desfășoară activitatea în două clădiri ce se află pe două parcele independente, separate de o parcelă pe care funcționează o unitate de învățământ privat. În clădirea din nord au învățat 472 de copii organizați în 15 clase, iar în clădirea din sud 508 elevi organizați în 18 clase. Toate clasele au peste numărul maxim de elevi/clasă aprobat prin Legea educației naționale. Personalul școlii este alcătuit din 52 cadre didactice, personal didactic auxiliar: 4 persoane, personal nedidactic: 8 persoane. Cele 62 persoane își desfășoară activitatea în ambele clădiri.

Loturile pe care s-au construit școlile se află la extremitatea microraiunii II din cartierul Gheorgheni, între zona de blocuri a cartierului (la vest), complexul comercial Mercur (la nord) și Parcul Detunata (la est). La sudul zonei studiate se află stațiunea experimentală hortivitică – fosta livadă Palocsay.

Construcția cartierului Gheorgheni a demarat în 1964 cu microraiunile I și II care au fost finalizate în 1965. Acestea au fost proiectate după principiile urbanismului liber și au inclus, pe lângă blocurile de locuințe, spații verzi, parcuri, zone de agrement, instituții publice și centre de cartier. Toate aceste funcțiuni au fost distribuite echilibrat în cartier, în baza unor raze de deservire ierarhizate în raport cu diversele funcțiuni. În 1969 zonele construite cu blocuri au fost extinse cu microraiunile III și IV.

Cartierul păstrează și astăzi identitatea conceptului inițial datorită faptului că nu au fost făcute îndesiri în anii 1970 care să altereze principiile după care a fost proiectat.

În proiectul inițial din 1964, în cele 2 microraiuni au fost prevăzute 2 școli și 2 grădinițe–creșe, iar în planul microraiunilor de după 1970 se observă alte 2 școli în microraiunile III și IV și 2 mari centre școlare la nord de zona de blocuri. Amplasamentele instituțiilor de învățământ din prezent respectă acest proiect. Majoritatea școlilor au fost extinse de-a lungul timpului cu aripi / corpuri noi și cele două zone educaționale sunt acum fragmentate și găzduiesc și funcțiuni conexe (baze sportive, cămine, birouri etc.).

Unul din obiectivele proiectului din 1964 a fost buna accesibilitate în toate zonele din cartier. Acest obiectiv a fost realizat prin proiectarea circulației auto în pieptene cu cea pietonală. Numărul mari de mașini a schimbat în timp raportul între suprafața pietonală și cea auto, din păcate în favoarea celei din urmă – acum circulându-se cu mașina pe multe dintre aleile dintre blocuri.

După finalizarea construcțiilor, toate circulațiile și spațiile dintre blocuri au fost tratate peisager și plantate masiv, astfel încât acum vegetația predomină la nivelul pietonal și face în continuare agreabilă plimbarea / parcurgerea zonei la umbra copacilor.

### Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni comerciale de dimensiuni mici și mari;
- Stații de autobuz;
- Locuințe colective;
- Parcul Detunata;
- Transylvania College;
- Baza sportivă Napoca.

### Potențial de dezvoltare:

Poziția favorabilă a celor două parcele, oferă avantaj fiind izolate față de căile majore de circulație și față de aglomerația urbană. Totodată, în momentul de față, structura urbană a cartierului nu este una total coerentă. Cu toate că peisajul urban prezintă vegetație abundentă care este un factor important în proximitatea școlii, atmosfera duce lipsă de accente.

Proiectul propune reevaluarea zonelor care prezintă potențial și le pune în valoare cu un nou rol concentrându-se pe spații plăcute și activități pentru pietoni. Colțurile și intersecțiile devin locuri pentru șezut și activități, îmbunătățind în același timp orientarea spațială. Barierele fizice sunt eliminate, prioritatea automobilelor redusă și traficul auto este calmat prin intermediul spațiilor comune de tip *shared space* ale străzilor, a materialelor, vegetației și a mobilierului urban.

Intervențiile asupra vegetației existente este minimală. Se vor elimina doar câteva elemente ale vegetației, în locurile în care acestea blochează perspectivele sau sugerează un caracter de nesiguranță. Se vor planta noi elemente de vegetație, care au în vedere modul în care copiii experimentează spațiul public și schimbările sezoniere. Spațiile de tip *largo* devin spații pentru întâlnire care susțin căile de circulație pietonală existente, dar și pe cele propuse. De asemenea, conexiunea cu parcul din vecinătate este susținută de facilitățile în aer liber care sunt propuse la nivel de cartier.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, aleea Băișoara, Nr. 2, Nr. 4., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea vestică un front la aleea Băișoara, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul public..

Terenul studiat este încadrat în prezent în:



Conform PUG Mun. Cluj-Napoca, parcelele care fac obiect proiectului sunt încadrate în UTR S\_Is - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare și instituirea următoarei subzone:

- o **UTR S\_Is BL** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădirile Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat nu se suprapune cu zone de protecție, dar se învecinează cu Parul Detunata la est, încadrat conform PUG Mun. Cluj-Napoca în UTR Va - Scuaruri. grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

### 2.4. Circulația

Spațiul urban aferent zonei de intervenție este alcătuit din circulații pietonale și auto de cartier, care reprezintă și în același timp și legătura pietonală a școlii cu stațiile de autobuz de pe str. Liviu Rebreanu și cu stațiile de troleibuz și autobuz pe de pe str. Unirii.

Infrastructura rezervată pietonilor este formată din trotuarele existente adiacent zonelor carosabile și aleile de acces la blocuri. Artere pietonale importante sunt toate aleile din zona de concurs, mai ales aleea Băișoara care unește cele 2 parcele ale Liceului teoretic "Lucian Blaga". Trotuarele sunt destul de înguste în zonă și unele sunt traversate de parcări la 90° și sunt ocupate cu parcări informale sau abuzive acolo unde nu sunt trasate locuri de parcare oferite rezidenților. Pietonii nu pot utiliza cursiv toate trotuarele, fiind obligați să circule pe partea carosabilă.

Circulațiile auto în zona de concurs sunt: aleea Băișoara – dublu sens în dreptul parcării de cartier și stației de autobuz, sens unic spre aleea Băița, dublu sens între aleea Băița și aleea Bizușa, aleea Băița – dublu sens, aleea Scărișoara (segmentul de concurs care leagă aleea Băișoara de strada Liviu Rebreanu) – sens unic dinspre Băișoara și dublu sens dinspre Liviu Rebreanu, cu acces restricționat riveranilor.

În capătul aleii Băișoara, la intersecție cu str. Liviu Rebreanu este capăt de linie pentru autobuze. Lângă această stație a fost construit în 2011, în urma demolării a aprox. 100 garaje, o parcare supraetajată destinată riveranilor din zonă (parcarea Băișoara). Capacitatea parcării este de 358 locuri de parcare dintre care 25 locuri sunt pentru vizitatori și 48 locuri de parcare sunt pentru biciclete. La momentul edificării parcării, municipalitatea transmitea că vor fi amenajate alte 80 locuri pe aleea Băișoara și alte 100 pe Aleea Detunata (adiacent zonei de concurs) prin reconfigurarea aleilor și demolarea garajelor și că toate aceste locuri vor fi suficiente locuitorilor din zonă.

Zona studiată este foarte bine deservită de liniile de transport public. Liniile de autobuz, respectiv de troleibuz au stații la 5, maximum 10 minute depărtare de accesul în incinta școlii, iar frecvența mijloacelor de transport este ridicată. În cadrul strategiilor urbane ale orașului este propusă prelungirea liniilor de troleibuz pe str. Liviu Rebreanu – Băișoara.

În ultimii ani a existat inițiativa stabilirii unei rețele de piste de biciclete care să lege diverse puncte importante în oraș și să ofere infrastructură adecvată. Dar până în prezent nu a fost extinsă rețeaua decât în zona centrală a orașului. În zona de concurs nu există marcaje speciale pe trotuare, benzi dedicate sau infrastructură specifică. Funcționarea rețelei de piste pentru biciclete este îngreunată și de relieful accidentat pe care se dezvoltă orașul. Acest aspect îngreunează mai ales deplasările între zona centrală și cartierele din sud cum ar fi Zorilor, Bună Ziua sau Gheorgheni. Dezideratul municipalității pentru 2027 este ca fiecare cartier major să dețină o legătură velo sigură și directă cu centrul orașului. Conexiunile velo cu aceste zone de interes din cartier sunt deficitare.

Spațiile urbane adiacente celor două clădiri ale liceului sunt reproiectate oferind două piațete publice care includ principii de calmare a traficului auto, oferind un mediu sigur și primitiv pentru elevi și părinți. Noile piațete publice oferă suficient spațiu pentru perioada orelor de vârf și pot fi folosite de către rezidenți înainte și după programul școlar. Aceste spații exterioare sunt conectate cu spațiile interioare primitoare, care facilitează accesul către zonele clădirilor, în diferite scenarii în funcție de perioada din zi și tipul de activități care se desfășoară.

Piațetele noi create, care sunt în strânsă relație cu intrările principale în clădiri, oferă o nouă identitate unei instituții importante la nivel de cartier, care a fost neglijată până în acest moment.

În partea de sud a parcelei nordice, un nou spațiu public este obținut prin relocarea parcerii existente în subteran. Prin spațiul nou creat, se îmbunătățește accesul către parcul din vecinătate și poate fi conectat cu curtea școlii după programul orelor de curs. Acest loc va putea deservi ca spațiu pentru piață volantă sau pentru diverse activități pentru locuitorii cartierului.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Accesul către cele două parcele ale Liceului Teoretic „Lucian Blaga” se realizează din Aleea Băișoara. Parcela amplasată în partea de nord, beneficiază de un acces suplimentar în partea de nord, din Aleea Detunata.

Între cele două parcele, este localizat un lot care a fost concesionat de municipalitate către o fundație, pe care a fost construită școala privată Transylvania College în anul 2009, astfel legătura între cele două loturi (nord și sud) ale liceului Lucian Blaga se realizează prin intermediul Aleii Băișoara.

Parcela amplasată la **sud**, identificată prin **C.F. Nr. 338257**, are suprafața de **7.070 mp** și prezintă o declivitate de aproximativ 7 m de la E la V și este amenajată în 2 platforme: spre stradă unde se află corpul de clădire și în partea de jos unde sunt amenajate terenurile de sport. Pe parcelă, este edificată o construcție cu funcțiunea de Unitate de învățământ, cu regim de înălțime Sp + P + 3E, suprafață construită 922,00 mp și suprafață desfășurată 3.665,72 mp.

Parcela amplasată la **nord**, identificată prin **C.F. Nr. 338273**, are suprafața de **10.132 mp** și prezintă o declivitate de aproximativ 3,5 m de la E la V și este de asemenea amenajată în 2 terase: spre stradă unde se află corpul de clădire și terenurile de sport și respectiv spre parc, unde se află un spațiu verde. Pe parcelă, este edificată o construcție cu funcțiunea de Unitate de învățământ, cu regim de înălțime Sp + P + 2E, suprafață construită 780,00 mp și suprafață desfășurată 2.317,15 mp.

## 2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate sunt evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea energie termică se asigură prin bransament la rețeaua de termoficare a municipiului.

De asemenea, se vor monta panouri fotovoltaice pentru generarea energiei electrice și un bazin de retenție apă pentru folosință non-potabilă.

## 2.7. Probleme de mediu

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul înconjurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR S\_Is - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUTE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul propune valorificarea parcelelor prin reabilitarea fondului construit ce este propus a se păstra și completarea acestuia cu noi corpuri de clădire, reglementarea amplasării corpurilor de clădire ce reprezintă extinderile, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Strategia la nivel de municipiu este de a maximiza capacitatea infrastructurii școlare existente, datorită presiunii pe fondul existent care este reală și în continuă creștere. Întrucât construcțiile nu mai corespund în totalitate standardelor și nevoilor actuale ale instituției, se va reorganiza spațial și se vor extinde spațiile școlii cu funcțiunile lipsă.

La scară urbană, proiectul își propune folosirea constrângerilor date de diviziunea școlii pe două parcele separate, ca un element care exprimă două grade de interacțiune la nivel de cartier. Parcela poziționată la nord oferă oportunități majore în relația cu comunitatea datorită suprafeței mari, a programului orelor de studiu redus (clasele 0-4) și a proximității cu spațiul comercial „Mercur”.

Intervențiile se definesc în cadrul temei de proiectare ca fiind de 2 tipuri:

- intervenții pe existent necesare pentru conformarea clădirii în relație cu normele în vigoare, optimizarea fluxurilor, lucrări pentru eficientizare energetică, lucrări de reabilitare, lucrări necesare pentru conectare corpurilor noi de clădire;
- construcții noi care găzduiesc funcțiuni școlare și sportive.

Proiectul de arhitectură școlară redefinește prin soluția propusă, maniera în care mediul construit, curtea școlii și spațiul urban susțin desfășurarea actului educațional contemporan. Soluția propusă urmărește crearea unor spații centrate pe elev, urmărind ca orice amenajare să faciliteze apropierea între spațiul școlii și elevi. S-a urmărit ca spațiile să fie flexibile și adaptabile unor eventuale schimbări și adaptări de program al elevilor de diferite vârste. Conceptul volumetric consta în crearea unui volum care să poată fi folosit independent față de orele de clasă dacă este cazul.

Prin proiect se urmărește un răspuns sustenabil în ceea ce privește consumul de energie, cu soluții viabile privind reducerea consumului de energie pe termen mediu și lung. Se propun panouri fotovoltaice pentru captarea razelor solare și transformarea lor în energie electrică. sistem de ventilație cu recuperare de căldură pentru o răcire și încălzire eficientă, acoperiș verde pentru minimizarea impactului clădirii asupra mediului, ferestre cu sistem de jaluzele pentru umbrire, pentru a evita încălzirea excesivă pe zonele mai însorite, bazin de retenție apă pentru folosința non-potabilă și o termoizolație optimă pentru evitarea pierderii de căldură.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat este încadrat în prezent conform PUG Cluj-Napoca în:

- UTR S\_Is - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

#### **Prin reglementarea terenului se propune instituirea următoarei subzone:**

- o **UTR S\_Is BL** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădirile Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

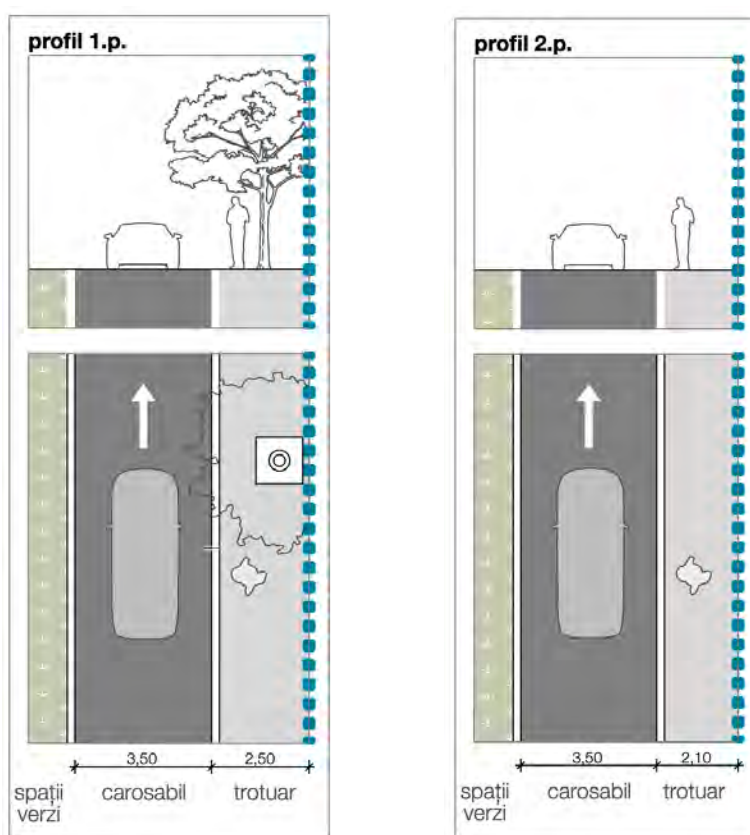
Propunerea constă în amenajarea unor terenuri de sport multifuncționale, zone cu dotări sportive precum piste de alergare, zonă cu mese de ping-pong sau groapă de nisip pentru săriturile în lungime, diferite locuri de joacă adaptate în funcție de vârstă, zone de recreere cu spații verzi și alei.

Spațiile verzi vor fi plantate cu diferite specii de arbori și arbuști și vor fi create zone în care se pot desfășura ore în aer liber

### 3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului pietonal și auto la funcțiunea propusă, din aleea Băișoara și aleea Detunata;
- Implementarea unui profil stradal cu trotuar de 2,10 m - 2,50 m, și cale de rulare auto 3,50 m într-un singur sens.



### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### **UTR S\_Is BL - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădirile Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca.**

##### **FUNȚIUNI**

Servicii publice - clădiri de învățământ

##### **SUPRAFAȚĂ TEREN**

Suprafață reglementată aferentă UTR S\_Is BL = 17.202,00 mp

##### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. max = **40%**

##### **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. max = **2,2**

##### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ**

Suprafață construită maximă = 6.880.80 mp

##### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ**

Suprafață construită desfășurată maximă = 37.844,40 mp

##### **SPAȚII VERZI**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

##### **REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM**

3S + P + 3E

H max. cornișă 16,00 m

H max. 18,00 m

##### **PARCAJE**

Număr locuri de parcare minim conform Anexei 2 la PUG Mun. Cluj-Napoca

##### **RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

Față de aliniament: 3,00 m

Față de limitele laterale: 3,00 m

Față de limita posterioară: 3,00 m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate sunt evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea energie termică se asigură prin bransament la rețeaua de termoficare a municipiului.

De asemenea, se vor monta panouri fotovoltaice pentru generarea energiei electrice și un bazin de retenție apă pentru folosință non-potabilă.

### 3.7. Protecția mediului

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren. Zona nu se încadrează în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

**Depozitarea controlată a deșeurilor** — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

**Plantări de zone verzi** — se vor planta spații verzi pe suprafața terenului, arbuști, conform reglementările zonei.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

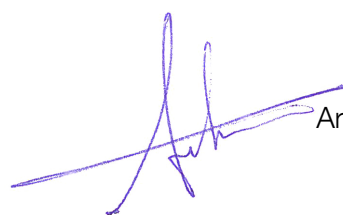
Nu este cazul.

## 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată**” se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

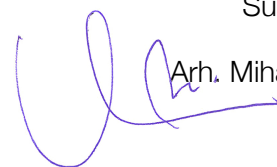
Proiectul propune valorificarea parcelelor prin reabilitarea fondului construit ce este propus a se păstra și completarea acestuia cu noi corpuri de clădire, reglementarea amplasării corpurilor de clădire ce reprezintă extinderile, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Strategia la nivel de municipiu este de a maximiza capacitatea infrastructurii școlare existente, datorită presiunii pe fondul existent care este reală și în continuă creștere. Întrucât construcțiile nu mai corespund în totalitate standardelor și nevoilor actuale ale instituției, se va reorganiza spațial și se vor extinde spațiile școlii cu funcțiunile lipsă.



Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



Supervizat,

Arh. Mihai RACU


**ARHI BOX** s.r.l.  
arhibox.ro

 C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca  
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ





# Regulament Local de Urbanism

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

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

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

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

### 1.2. Baza legală a elaborării

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

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

### 1.3. Domeniul de aplicare

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

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

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguiri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale 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 2.00 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).

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

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.

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.

#### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

#### 2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

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

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.

### 3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Aleea Băișoara, Jud. Cluj. Parcela studiată este încadrată în prezent în:

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

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea următorului UTR:

- UTR S\_Is BL - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădirile Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca.

#### 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

### UTR S\_Is BL - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădirile Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca.

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public, aferente Liceului Lucian Blaga, Cluj-Napoca. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter educațional, social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip educațional, medical, cultural, social, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

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

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

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

Terenul care a general PUZ nu este grevat de servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică.

#### 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.

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

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

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educaționale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate.

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

(b) accesul autovehiculelor să 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.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa la o distanță de cel puțin 3,0 m față de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 3,0 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu 3,0 m.

#### 7. 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.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulament Local de Urbanism aferent PUG Mun. Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă la nu va depăși 18 m și respectiv 3S + P + 3E.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în

contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### Clădiri / corpuri noi

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. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un 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. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Mun. Cluj-Napoca.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## 13. 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 înbrăcămintă 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.

## 14. ÎMPREJMUIRE

Împrejmuirile orientate spre spațiul public, unde este cazul, 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 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****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 40%

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 2,2

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ