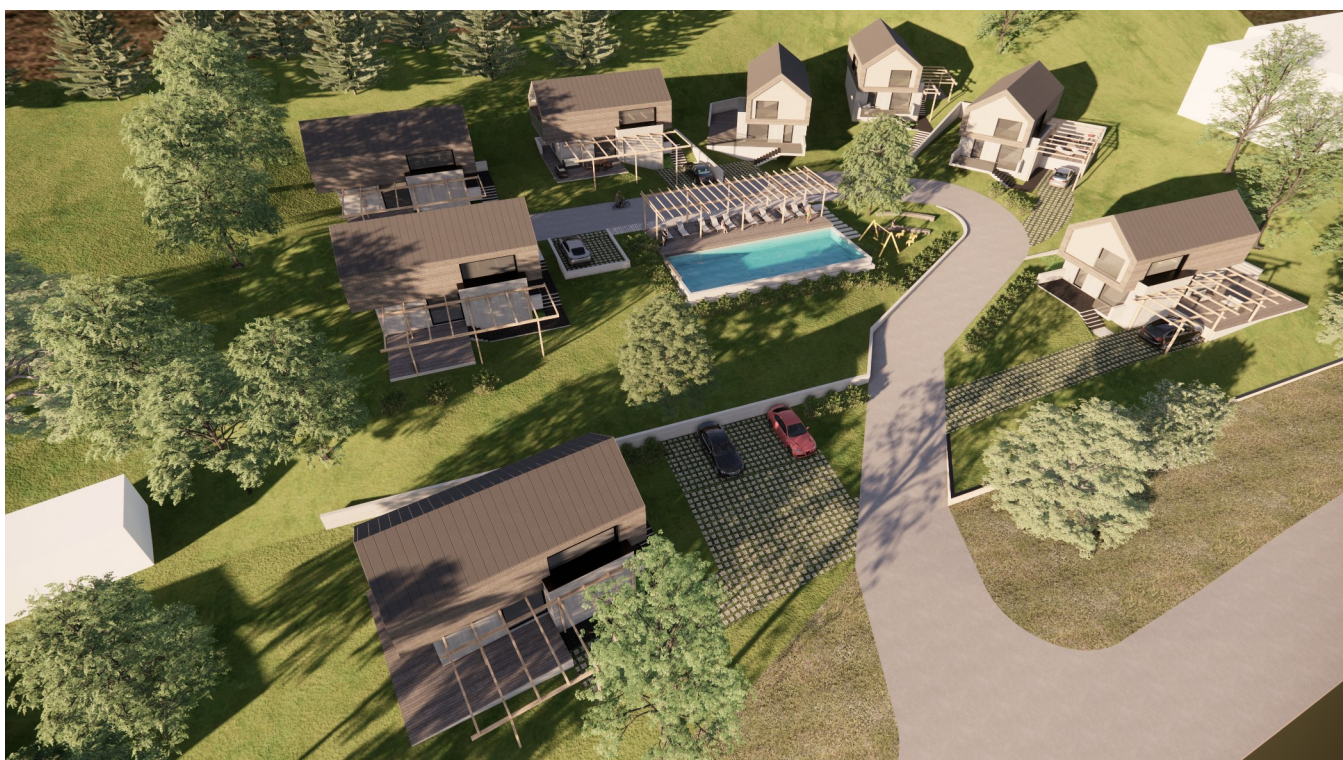


**ELABORARE P.U.Z.**

**in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata**

**Cluj-Napoca, strada Drumul Sfantul Ioan, fn, nr. cad. 343031**



**Proprietar:** Konya Adam,  
str. Ciresilor, nr. 74, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Amplasament** Cluj-Napoca, Drumul Sfantul Ion, fn, nr. cad.  
**343031**

**Data:** 05.2023

**Nr. proiect:** 04 / 2023

**Proiectant :** Spin Studio S.R.L.  
str. Castanilor nr. 30, Baciu, Cluj

**Colectiv elaborare**

**Spec RUR arh. Adrian Ilie**  
**Arh. Kiss Julianna**  
**Arh. Claudia Ilie**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Fișa proiectului  
Borderou piese scrise și desenate  
C.U. 971 / 02.05.2023  
SO 156 / 25.09.2023  
C.I.  
C.F. nr. 343031, cad. 343031  
PV cadastru  
Avize conform CU  
Aviz geotehnic preliminar  
Memoriu PUZ  
Regulament de urbanism

### **PIESE DESENATE**

A_01 - Plan de incadrare in PUG	sc 1:5000
A_02 - Studiu fond construit, circulatii, dotari de interes public	sc 1:5000
A_03 - Plan de situatie existent	sc 1:500
A_04 - Plan reglementari urbanistice	sc 1:500
A_05 - Plan obiective de utilitate publica	sc 1:500
A_06 - Plan retele edilitare	sc 1:500
A_07 - Plan posibilitate de mobilare	sc 1:500
A_08 - Volumetrie	

## **CUPRINSUL MEMORIULUI GENERAL**

### **1 INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

### **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

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

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

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

### **4 CONCLUZII**



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Proprietar:	Konya Adam, str. Ciresilor, nr. 74, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament 343031	Cluj-Napoca, Drumul Sfantul Ion, fn, nr. cad.
Data:	05.2023
Nr. proiect:	04 / 2023
Proiectant :	Spin Studio S.R.L. str. Castanilor nr. 30, Baciu, Cluj
Colectiv elaborare	Spec RUR arh. Adrian Ilie Arh. Kiss Julianna Arh. Claudia Ilie

#### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarului **Konya Adam**, domiciliat pe str. Ciresilor, nr. 74, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru lucrarea : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA, pe strada Drumul Sfantul Ioan, nr. cad 343031, Cluj-Napoca, judetul Cluj.

Tema de proiectare propune elaboarea PUZ pentru construire facilitati destinate agrementului public.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de unitați de cazare turistice și funcțiuni conexe.

Funcțiunile permise in cadrul ansamblului, conform PUG sunt:

Agrement pentru pentru public:

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

#### 1.3 Surse de documentare

Ridicare topografică  
Extras C.F.  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca

Google Maps  
Avize rețele  
Aviz de Oportunitate nr. 156 din 29.09.2023

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Prezentare

Terenul se afla în intravilanul localității Cluj-Napoca, în zona sudică a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Conform CF **343031**, se afla în proprietatea lui **Konya Adam**. Accesul la teren se face din partea sudică, de pe strada Drumul Sfântul Ion.

Terenul are suprafața de 7000 mp.

### 2.2. Incadrare în localitate

Conform PUG și RLU Cluj-Napoca, în vigoare, amplasamentul studiat este situat în **UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat**.

În urma analizei UTR-ului cuprins în zona de studiu și anume suprafața de teren dintre Drumul Sf. Ioan și UTR VP aflat la nordul amplasamentului se remarcă următoarele zone de interes:

1. Zona constituită - Clădirile existente, înscrise în CF și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a R.L.U PUG Cluj-Napoca, cu parcelele aferente acestora figurate pe planșa de analiză funcțională. Se constată că toate terenurile la nord de str. Sf. Ion cuprinse în zona de interes sunt construite; în partea estică a parcelei studiate se află Motelul Făget Izvor, iar lângă acesta o zonă de servicii, iar terenurile aflate la vest de amplasament sunt construite cu locuințe unifamiliale.
2. Zona adiacentă zonei constituite - este alcătuită din parcela aflată în studiu, este neconstruită.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este situat pe un teren în pantă ce dezvoltă o declivitate de 25 m dinspre sud spre nord.

Poziția terenului este deosebită permițând o bună însorire și orientare față de toate punctele cardinale.

Constituenții geologici pot fi studiați în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate Im cuprins între : -20 .... 0, respectiv zonei climatice calde și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 oC;
- precipitațiile medii anuale de peste 630 l/m<sup>2</sup>;
- frecvența anuală cea mai mare o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest și cele din sud-vest, schimbările de direcție dese sunt datorate configurației reliefului;

Adâncimea de îngheț în perimetrul localității este cca. 1,10 – 1,20 m de la nivelul terenului. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Vegetația este caracteristică depresiei Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 -

Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea  $a_g=0,08$  g.

## 2.4. Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin str. Drumul Sfântul Ioan, propusă în PUG pentru lărgire la profilul de 18 m.

Traficul din zonă este mediu și este format din autovehiculele proprietarilor de case private din cartierul Făget, cât și din autovehicule tranzitorii care utilizează str. Drumul Sfântul Ioan ca alternativă de străbateră a orașului pe direcția vest și sud-est.

## 2.5. Ocuparea terenului

Terenul studiat prin prezentul PUZ este liber de construcții, având destinația actuală pășune.

Terenul studiat în suprafață de 7000 mp este format din 1 parcelă care este înscrisă în CF nr. 343031, în proprietatea lui Konya Adam.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ conform avizului de oportunitate este de 7000 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca, în vecinătatea nordică a Drumului Sfântul Ioan, fiind delimitat de limita UTR Vp în partea de nord, parcele cu fond construit în partea de vest (nr. Cad. 300443) și est (nr. Cad 275673 – pensiunea Făget Izvor).

Terenul face parte din UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public - privat.

Principalele disfuncționalități

- Facilități publice izolate;
- Lipsa diversității funcțiilor de agrement public;
- Starea actuală a străzii Sf.Ion, care datorită profilului îngust nu permite circulația în siguranță prin mijloace de transport alternative sau staționarea autovehiculelor;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru agrement în aer liber;

## 2.6. Echiparea edilitara

Terenul studiat este liber de echipamente edilitare.

Se vor realiza racordurile necesare la utilitățile prezente în zonă.

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețeaua de alimentare cu apă – există conductă publică de apă, situat sub Drumul Sf.Ion.
- Rețea de alimentare cu energie electrică – în zonă există LEA 0,4 kV, LES 0,4 kV și LEA 20 kV
- Rețea de telecomunicații aeriană – de-a lungul Drumului Sf.Ion

## 2.7. Probleme de mediu

Pentru asigurarea stabilității terenului, ansamblul turistic propus va fi parțial plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, ce vor arma straturile și vor echilibra nivelul apei din teren prin extracție, îmbunătățind astfel parametrii geotehnici ai solului.

Lucrările de investigație geotehnică pe amplasament evidențiază faptul că terenul a fost supus inițial unor lucrări de terasamente ample, fiind decopertată cuvertura deluvială și înlocuită cu umpluturi eterogene, necompactate, alcătuite din pământ rar cu pietris,

asfalt, carton asfaltat, etc. Aceste umpluturi depuse în pantă, probabil prin anii '90 la asfaltarea strazii Sf. Ioan, prezintă riscul declanșării unor alunecări de teren, prin urmare aceste umpluturi depuse pe teren vor fi evacuate.

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va racorda la sistemul de canalizare.

Nu există riscuri naturale și atropice în ceea ce privește terenul studiat.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În evoluția zonei Făget, nu s-a implementat la nivel de UTR o strategie clară de dezvoltare, prin urmare lipsesc spațiile de agrement pentru public. Funcțiunile existente se rezumă strict la alimentație publică și nu oferă diversitate populației.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

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

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

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele documente:

CU 971 / 02.05.2023

Aviz de Oportunitate nr. 156 / 25.09.2023

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de unitați de cazare turistice și funcțiuni conexe:

Agrement pentru public:

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform Aviz de Oportunitate categoriile funcționale propuse sunt:



- zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public - ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul beneficiază de o pantă de variabilă pe direcția nord-sud, diferența totală de nivel fiind de 25m.

Datorită faptului că se propune o funcțiune de agrement pentru public care se desfășoară atât în interior cât și în exterior, amenajarea spațiilor exterioare este esențială. Se propun mai multe terase aflate la cote diferite, datorită pantei terenului natural.

Accesul la unitățile de cazare tip vilă se va face pe un drum de acces cu panta maximă de 10%.

Amenajările propuse nu vor afecta cadrul natural. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

Datorită condițiilor geotehnice se impune ca amplasamentul să fie supus unor lucrări de amenajare pe verticală pentru decaparea și înlăturarea stratului de umplutură eterogenă. În zona de pe latura nord-estică, în amonte vor fi prevăzute elemente de sprijin, încastrate în straturile de bază.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate se propun o serie de corpuri de cazare turistică și de spații amenajate exterioare pentru petrecerea timpului liber cu acces public nelimitat care vor conține locuri de joacă, zone de loisir, zonă de picnic, piscină descoperită.

Conform RLU UTR Aapp pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 60 % din suprafața de referință.

### **3.4. Circulația**

Suprafețele de teren grevate prin PUG de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate și înscrise în CF cu destinația "teren rezervat pentru servitute de utilitate publică"

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Drumul Saf. Ioan, care face legătura între cartierul Zorilor și Făget, la care situl studiat prin PUZ se leagă în partea de nord a parcelei.

În zonele aferente unităților de cazare se propun realizarea unor drumuri de incintă pavate care să asigure accesul auto la imobile.

Locurile de parcare auto se vor asigura respectând Anexa 2 a PUG - ului în vigoare.

Prin traseele auto propuse se dorește o descărcare cât mai cursivă a traficului.

Aleea de acces propusă va respecta profilele transferale aferente Anexei 6 a RLU aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare:

- Strada Făgetului tip III.C 18 m
- drumuri de incintă 5,5 m - cu zonă de întoarcere

### **3.5. Zonificarea funcțională**

Operațiuni propuse:

- Reglementarea terenului în UTR Aapp - Zonă de agrement pentru public/privat
- Realizarea unui imobil cu funcțiunea de agrement pentru public. La parter vor fi spații comune, aflate în legătură cu activitățile exterioare, iar la etajele superioare se propun camere de cazare.
- Realizare a 7 corpuri de cazare tip vila turistica

- Amenajare access existent auto si pietonal spre parcela din str. Sf.Ion .
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele utilitati existente în zonă.
- Realizare amenajari exterioare.

#### Bilant teritorial UTR

NR	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%		
1	UTR Aapp – zonă de agreement pentru public/privat	7000	100	7000	100
	<b>TOTAL</b>	<b>7000</b>	<b>100</b>	<b>7000</b>	<b>100</b>

#### Bilanț teritorial parcela studiată:

	BILANȚ TERITORIAL	MP	%
<b>1</b>	<b>Vile turistice</b>	<b>580.56</b>	<b>8.29</b>
<b>2</b>	<b>Piscină</b>	<b>103.13</b>	<b>1.47</b>
<b>3</b>	<b>Alei auto de incintă</b>	<b>481.96</b>	<b>6.89</b>
<b>4</b>	<b>Alei auto / parcări dale înierbate</b>	<b>442.42</b>	<b>6.32</b>
<b>5</b>	<b>Terase</b>	<b>620.39</b>	<b>8.86</b>
<b>6</b>	<b>Curte</b>	<b>4771.54</b>	<b>68.17</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>7000</b>	<b>100</b>

<b>INDICI URBANISTICI PROPUSI</b>		
S teren	<b>7000</b>	<b>mp</b>
Regim de înălțime	<b>D+P+M</b>	
Suprafață construită	<b>700</b>	<b>mp</b>
Suprafață desfașurată CUT	<b>1750</b>	<b>mp</b>
Suprafață spațiu verde	<b>4771.54</b>	<b>mp</b>
Procent spațiu verde	<b>68.17</b>	<b>%</b>
POT	<b>10</b>	<b>%</b>
CUT	<b>0.25</b>	
Înălțime maximă cornișă	<b>8.00</b>	<b>m</b>
Înălțime maximă	<b>12.00</b>	<b>m</b>

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentarea cu apă.**

Se va face prin cămin de bransament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

#### **Canalizarea menajeră.**

Canalizarea apelor uzate menajere se va descărca într-un bazin vidanjabil, cu dimensiunile de 3x3x2.5 și  $V = 24\text{mc}$ , apa fiind colectată, printr-o rețea de conducte de PVCKG, cu  $I = 0,002$  și  $L = 60\text{m}$ .

Colectarea apelor pluviale se va face într-un rezervor de apă separat.

Piscina ce urmează a fi construită se alimentează o singură dată pe an, fiind conectată la bransamentul ce urmează a fi realizat, cu un debit necesar de  $Q = 0,34$  l/s. Tot o singură dată pe an aceasta se golește, apa fiind golită în bazinul vidanjabil propus și golindu-se treptat și controlat.

Apa din piscina urmează să fie tratată printr-un tratament de întreținere, și anume prin clorinare. Aceasta va fi completată cu tablete de clor cu acțiune lentă, astfel încât clorinarea reziduală are loc 24 de ore din 24, fără a fi necesară introducerea clorului în fiecare zi. Se va introduce o tabletă nouă doar când mai este 10% din cea veche (aproximativ o tabletă pe săptămână). Acțiunea de dezinfectare se va completa odată pe săptămână cu o substanță antialge, distribuită în apă.

#### **Alimentare cu energie electrică.**

Se va realiza prin bransarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Sf. Ioan.

#### **Alimentarea cu gaze naturale.**

Se vor folosi mijloace alternative și energie electrică, întrucât nu există rețele de alimentare cu gaze naturală în zonă.

#### **Gospodărirea comunală se va face pe parcela în proprietate privată.**

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate

### **3.7. Protecția mediului**

Obiectivele propuse au în vedere permanent principiile dezvoltării durabile, echilibrul între spațiul liber și cel construit, reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, care se vor asigura prin următoarele măsuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural după procesul de execuție al construcțiilor, transportul și depozitarea molozului la locuri specializate și de către firme specializate.
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatării acestor construcții;
- Respectarea normelor de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului Sănătății), prin transportul și depozitarea gunoierului menajer la locuri specializate și de către firme specializate.
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații de protecție contra zgomotului la gardurile frontale și umbrire la nivelul trotuarelor, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat de agrement.

Nefiind vorba de existența unui spațiu verde amenajat sau sistematizat corespunzător, ci mai mult o vegetație crescută haotic nu se pune problema conservării unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajări. Zonele verzi propuse, curățate, plantate și cu copaci toaletați vor ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibile zonele către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

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

Realizarea aleii propuse și a racordului acesteia cu stada Sf. Ioan nu vor implica nici o categorie de costuri din partea autorităților publice locale.

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

Planul urbanistic zonal, pe lângă reglementarea zonei studiate, conform avizului de oportunitate nr.156 din 25.09.2023, aduce o serie de beneficii întregii zone Făget. Prin realizarea investiției propuse se va crea un spațiu de agrement nou pentru familii care va atrage și ajuta la decongestionarea zonelor centrale de agrement, oferind o variantă mai retrasă și aproape de natură publicului interesat. Prin funcțiunea propusă - cea de centru de agrement și cazare - va ridica calitatea și numărul spațiilor cu caracter similar din oraș sau în apropierea orașului, acestea în prezent fiind puține și care nu oferă funcțiuni complementare de agrement cu spații de joacă și aventură pentru copii în interior și în aer liber.

Prin introducerea unui nou centru de interes în zonă se va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare, iar folosirea unui limbaj arhitectural coerent, bine integrat în cadrul natural existent va crește atractivitatea zonei.

Intocmit: spec RUR arh. Ilie Adrian

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007- 2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

### **3.**

#### **3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 86 din 12.07.2021.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzone verzi.

#### **3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Parcela studiată aflată în proprietatea beneficiarului se încadrează în UTR Aapp, iar după aplicarea procesului de urbanizare se vor respecta prevederile menționate în avizul de oportunitate și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Aapp.

Zone și subzone propuse:

**Aapp - Zonă de acord pentru public**

## 4. UTR Aapp

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Prin RLU din PUG Cluj-Napoca este obligatorie aplicarea serviciilor generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciile de utilitate publică:

Conform planșei de incadrare în PUG, terenul studiat, asupra căruia se aplică acest regulament nu este supus niciunei servituti de utilitate publică, profilul propus de 18m al străzii Drumul Sf. Ioan nesuprapunându-se peste conturul terenului.

Trama stradală internă propusă, adică aleea de acces nu se va supune niciunei servituti, fiind doar de uz intern.

#### B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

Prin tema de proiectare utilizarea funcțională a teritoriului reglementat prin PUZ este de agrement pentru public, fiind admise următoarele funcțiuni:

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;

- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

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

Acord pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază – acord pentru public, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria acordului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt 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**

### **1. CARACTERISTICILE PARCELELOR, FORME, DIMENSIUNI**

Acord pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

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

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

Acord pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament

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

Acord pentru public:

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 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### **4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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.

**Agreement pentru public:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice

## **5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

**Vile turistice** - nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere. [se vor lua în considerare camerele care intra în calculul suprafeței locuibile]

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.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

## **6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Agreement pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă]) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – etaj retras).

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

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

## **7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Agreement pentru public:

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, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj

## **8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Agreement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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 domeniul public.

## 9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Acord pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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

## 10. ÎMPREJMUIRI

Acord pentru public:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

### 1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Acord pentru public:

**P.O.T. maxim = 10%** pentru toate utilizările admise.

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

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

Acord pentru public:

**C.U.T. maxim = 0,25** pentru toate utilizările admise.

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

Intocmit: spec RUR arh. Ilie Adrian