

## MEMORIU DE PREZENTARE

*Intocmit in conformitate cu Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de Urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizata.*

## FOAIE DE GARDA

### PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: P.U.Z. construire locuinte cu regim redus de inaltime  
str. Donath, nr.264.

Beneficiar/

Investitor: CARABAS VLAD-STEFAN  
CIROBATCA MIHAI-DRAGOS  
COVRIGA-DRAGU ILIE-IOAN  
Str. Georges Clemenceau nr.6A  
Cluj-Napoca jud.Cluj

Amplasament: Cluj-Napoca  
Str. Donath nr.264

Contract: 07/2023

Proiectanti: **LOFTARHITECTURA**  
Cluj-Napoca – str. Georges Clemenceau nr.6A  
Telefon: +40721773307, +40744368087  
Email: contact@loft.archi

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Numar proiect: 07/2023

Data proiect: 07.2023

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: P.U.Z. Construire locuinte cu regim redus de inaltime
- Amplasament Str. Donath, nr. 264.
  
- Beneficiar: Ciorobatca Mihai-Dragos  
Carabas Vlad-Stefan  
Covriga-Dragu Ilie-Ioan  
Str. Georges Clemenceau nr.6A  
Cluj-Napoca jud.Cluj
  
- Proiectantul general: **LOFT**ARHITECTURA
- Data elaborării: Octombrie 2023

#### **NOTA:**

*Zona studiată a fost reglementată prin P.U.D. pentru ansamblu de locuit American Village etapa I, Donath nr. 264 – proiect aprobat cu HCL nr. 329 din 09.05.2006, având la baza avizul Comisiei Tehnice nr. 77863/6215/19.01.2006;*

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

„Plan Urbanistic Zonal - Construire locuinte cu regim redus e inaltime” propune urbanizarea zonei studiate si reglementarea ei in zona rezidentiala de densitate mica cu structura urbana coerenta si reglementarea conditiilor de construire, prin studierea accesurilor si a circulatiilor auto si pietonale.

Amplasamentul studiat este situat la nord de strada Donath, in municipiul Cluj-Napoca, in partea vestica a ansamblului „American Village”.

Prin PUZ se propune:

- Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentului constructiilor propuse si incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu coerenta.
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea lor la circulatia publica existenta in zona.
- Actualizarea, in conformitatea cu prevederile anexei 6 a RLU aferent PUG, a profilului de drum existent, reglementat ca circulatie prin PUZ aprobat cu

H.C.L. nr. 329/2006

- Stabilirea coeficienti de folosire a terenului POT si CUT.
- Regimul de inaltime
- Reglementarea functiunilor.
- Zona edificabila - aliniamente si retrageri.
- Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, pe terenul care a generat PUZ se propun constructii cu urmatoarele functiuni:
  - Locuinte unifamiliale de tip cuplat
  - Spatiu de servicii profesionale/birou de arhitectura
  - Locuinte semicolective in cascada având o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri
  - Locuinte semicolective cu doua unitati locative
- Prin Certificatul de Urbanism cu nr.914 din 21.04.2023 anexat prezentei documentatii, se solicita intocmirea Planului Urbanistic Zonal pe o suprafata de 5903mp, in vederea stabilirii conditiilor de construire.
- In prima etapa a procedurii de urbanizare a fost Obtinut Avizul de Oportunitate cu nr 94/12.06.2023 prin care s-a stabilit limita zonei de interventie. Aceasta cuprinde terenurile care au generat PUZ, aleea care reprezinta calea de acces la drumul public, precum si terenuri invecinate.

Terenul care face obiectul acestei documentatii este compus urmatoarele parcele:

Nr.	Nr. CAD	U.T.R. existent	U.T.R. propus	S parcela	Proprietar
1	330864	VPr/ULiu	VPr/Liu*	50 mp	Carabas Vlad Ciorobatca Dragos Covriga Dragu Ilie Ioan
2	330863	ULiu	Liu*	792 mp	Carabas Vlad
3	330851	ULiu	Liu*	792 mp	Ciorobatca Dragos
4	330850	ULiu	Liu*	792 mp	Covriga Dragu Ilie Ioan
5	350558	TDA/VPr	TDA/Vpr	1519 mp	USAMV
6	328520	TDA/VPr/Liu*	TDA/VPr/Liu*	1593 mp	Ceda Imobiliare
7	328588	ULiu	S_Va*	309	Ceda Imobiliare
8	327292	ULiu	S_Va*	56 mp	Ceda Imobiliare

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

**Cadrul legislativ privind amenajarea teritoriului si urbanismul, documentatii, avize si studii de fundamentare:**

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca;
- Certificat de Urbanism nr. 914 din 21.04.2023 emis de Primaria Cluj-Napoca;
- Aviz de Oportunitate nr. 94 din 12.06.2023 emis de Primaria Cluj-Napoca;

- HCL nr. 329/2006
- Legea nr. 350/2001 completata si actualizata pentru amenajarea teritoriului si urbanism;
- Ordinul 233/2016
- H.G.R. 525/1996
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare – documentatie topografica.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evolutia zonei*

Zona studiată se afla la limita vestică a municipiului Cluj-Napoca.

Accesul în zona se face pe strada Donath a carei prelungire face legătura cu comuna Florești. Construcțiile existente sunt aliniate în lungul străzii Donath a carei modernizare a accelerat procesul de dezvoltare a zonei.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii*

Terenul studiat se afla într-o zonă omogenă dominată de funcțiunea de locuințe individuale de mici dimensiuni pe un parcelar de tip urban în lungul străzii Donath. Excepție face însă ansamblul de locuințe colective în cascada – „American Village”, aprobat prin HCL 329/09.05.2006, aflat în proxima vecinătate a terenului studiat.

- *Potential de dezvoltare*

În lungul străzii Donath există însă și teren liber care este vizat de procedura de urbanizare și care necesită parcelare și rezolvări ale disfuncționalităților existente. Zona se afla sub presiune imobiliară exercitată de ansamblurile rezidențiale cu locuințe colective din comuna Florești, aflate la limita dintre UAT-uri.

### 2.2 INCADRARE ÎN LOCALITATE

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Zona studiată se afla la limita vestică a intravilanului și la limita unității administrativ teritoriale ale municipiului Cluj-Napoca, și se învecinează cu UAT și intravilan comuna Florești.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.*

Accesul in zona se face pe strada Donath a carei prelungire face legatura cu comuna Floresti.

Zona este echipata complet din punct de vedere al retelelor edilitare de apa si canalizare, electrice, gaz si telecomunicatii.

Rezidentii de pe strada Donath sunt alimentati din punct de vedere al functiunilor de interes general de centrul de cartier Grigorescu, care se afla la cca 1300m in zona benzinariei Mol.

Totodata functiuni de comert alimentar se regasesc si in zona locuintelor colective a cartierului Donath-Vest situat adiacent, in comuna Floresti.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Terenul studiat este amplasat pe versantul sudic al dealului Hoia, cu o morfologie colinara, cu declivitate pe directia nord-sud.

Strada Donath, care strabate zona, este dezvoltata pe curba de nivel iar amplasamentul este accesibil pe drumul de acces al ansamblului rezidential „American Village” si se face pe un traseu sinuos a carui panta nu depaseste 12% pe distanta scurta.

Preluarea apelor de suprafata generate de panta terenului se face prin rigole existente construite perimetral drumului de acces.

Studiile geologice releva conditii normale de fundare fara riscuri de alunecari.

### **2.4 CIRCULATIA**

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz*

Strada Donath, care alimenteaza zona rezidentiala de la limita municipiului este dimensionata corespunzator traficului generat de aceasta. Drumul de acces existent, care face legatura zonei vizate de urbanizare cu drumul public si care alimenteaza partea superioara a ansamblului rezidential American Village, este dimensionat corespunzator si nu genereaza probleme de trafic.

- *Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Fluenta circulatiei este normala cu usoare accente de aglomerare in orele de varf generate de traficul de tranzit spre si dinspre comuna Floresti. Traficul este dominat de circulatia cu autoturisme de mici dimensiuni fara conflicte si ambuteiaje. Zona nu este alimentata cu transport in comun.

Drumul de acces la zona studiata, este drum cu caracter secundar si se intersecteaza cu strada Donath, cu caracter principal, in unghi ascutit, astfel incat intersectia permite doar circulatia spre si dinspre est.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*  
Zona este dominata de functiunea de locuinte individuale de mici dimensiuni pe un parcelar de tip urban aflate in UTR – Liu.
- *Relationari intre functiuni*  
Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire astfel incat nu exista conflicte intre functiuni necomplementare.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*  
Gradul de ocupare este specific zonelor rezidentiale cu densitate mica.
- *Aspecte calitative ale fondului construit*  
Fondul construit este specific zonelor marginale dezvoltate in urma modernizarii strazilor, fara valoare arhitecturala sau ambientala.
- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*  
Functiunile complementare zonei rezidentiale, cele de servicii, se afla in centrul de cartier Grigorescu, aflat la o distanta de cca 1300m si 15min de parcurs pietonal. Functiuni de comert alimentar exista dispuse si la cca 300m.
- *Asigurarea cu spatii verzi*  
Zona rezidentiala Donath este caracterizata de parcele ample, cu teren in panta, ale caror gradini sunt vegetate cu vegetatie densa. Amplasamentul studiat se afla la baza dealului si a padurii Hoia, aceasta fiind spatiul verde public dominant in zona.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine*  
Amplasamentul studiat se afla in afara zonelor cu risc geologic sau hidrologic așa cum reiese din studiul geologic efectuat. In zona amplasamentului, la construirea ansamblului rezidential American Village, sau realizat lucrari de drenare a apelor subterane, lucrari de rigolare a drumului de acces și lucrari de sistematizare verticală a terenului care au redus riscurile naturale in zona amplasamentului și in vecinatatea acestuia.
- *Principalele disfuncționalități*  
Terenul studiat este încadrat in zona neurbanizată a locuințelor individuale unifamiliale ULIU din considerentele lipsei reglementării juridice a accesului la drumul public.

Accesul la drumul public al terenurilor vizate de PUZ se face pe drumul de acces existent la ansamblul American Village, situat pe terenuri private, astfel încât dreptul de trecere trebuie reglementat juridic pentru a putea fi constatat accesul la drumul public al parcelelor studiate.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)*  
Echiparea edilitară a zonei s-a realizat recent, in urma cu cca. 10ani, odată cu modernizarea strazii Donath. Rețelele edilitare au fost dimensionate corespunzător pentru acoperirea necesarului zonei. Astfel in zona există rețeaua de distribuție apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de transport energie electrică și rețeaua de alimentare cu gaze naturale.  
Construcția ansamblului American Village a prelungit rețelele edilitare până la parcelele vizate de urbanizare, astfel terenul studiat este alimentat cu rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare și rețeaua de transport energie electrică.
- *Principale disfuncționalități*  
Terenul studiat este alimentat cu rețeaua de apă, canal și energie electrică. Rețelele au fost construite și nereceptionate de către operatorii de rețele. Amplasamentul nu este alimentat cu rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

*Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) - MLPAT (nr.16/NN/1999) și ghidului*

*sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.*

*Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:*

- *Relatia cadrulul natural - cadrul construit*

Amplasamentul se afla la limita vestica a intravilanului municipiului in zona adiacenta a dealului si padurii Hoia. Terenul are o declivitate pe directia nord-sud. Constructiile existente vechi sunt incadrate in cadrul natural adaptandu-se la panta terenului.

Constructiile propuse se vor integra cât mai armonios in cadrul natural si se va asigura o ocupare a terenului de constructii cât mai optimizat. Functiunea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinte cu regim redus de inaltime amplasate pe un parcelar de tip urban (izolate, cuplate, semicolective cu doua unitati, in cascada cu o unitate locativa pe nivel si un numar de maxim patru niveluri); servicii profesionale/ birou de arhitectura; spatii verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice.*

Amplasamentul se afla in afara zonei care prezinta riscuri naturale, si de asemenea, se afla in afara zonelor care prezinta riscuri de accidente industriale de tip „Seveso”.

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmând ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Apele menajere vor fi colectate la reseaua de canalizare existenta.

- *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

- *Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare si dezbatare publica conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, aprobat cu HCL nr. 153/2012. S-au identificat grupurile tinta, partile potential interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism si li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investitiei pentru informarea si consultarea publicului, având mentionate datele de contact ale proiectantului si ale Primariei Cluj-Napoca la care se pot transmite observatii.

- *Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ*

Tema proiectului, solicitata de catre beneficiar, reprezinta urbanizarea zonei in vederea construirii de locuinte semicolective cu doua unitati locative si spatiu de servicii, pe teren in panta.

Se propune, astfel, reglementarea drumului de acces pentru legatura amplasamentului cu reseaua de drumuri publice, si reglementarea zonei construibile si a zonelor verzi cu acces public nelimitat.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- *Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare - elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.*

Studiile premergatoare PUZ-ului precum si prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizarii urbanizarii zonei studiate.

Zona corespunde, de facto, zonelor urbanizate aceasta necesitand reglementarea, de jure, a ei ca zona destinata locuintelor de mici dimensiuni dezvoltate pe un parcelar de tip urban.

Astfel amplasamentul studiat are structura parcelara, dimensionala si functionala, a zonelor rezidentale de densitate mica cu structura urbana coerenta si are de asemenea acces realizat pe drumul existent.

Prin regulamentul de urbanism aferent se propune reglementarea si zonificarea functionala, profilul drumului si zona verde cu acces public nelimitat.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG

- *Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.*

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este incadrata in UTR - ULiu (Zona de urbanizare locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban). Conform Avizului de Oportunitate nr 94/12.06.2023, in zona de studiu sunt incluse parcelele in suprafata totala de 5903mp.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca impune urmatoarele reglementari pentru zonele incadrate in UTR - ULiu:

UTR ULiu (Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelarde tip urban)

#### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite in teritoriu prin PUZ de urbanizare.

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente).

Pe terenurile in panta se pot amplasa locuinte semicolective in cascada având o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
- (c) sa implice maximum 5 persoane

- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
  - (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - (f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
  - (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile
- In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- *Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz.*

Documentatia Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propuse studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate. Cadrul natural va fi protejat prin spatii inierbate si amenajate cu vegetatie plantata - arbori si pomi de inaltime medie si inalta. Prin amplasarea constructiilor se va asigura o insorire cât mai buna a intregului ansamblu.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

*In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:*

- *Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc)*

Drumul privat de acces existent (CF 350558 si CF 328520) va fi reglementat cu o latime de 9.00m. Carosabilul va fi de 5.50m cu doua sensuri, trotuar unilateral de 1,50m si rigola deschisa de 1m. Totodata profilul propus va contine si o zona verde de latime neregulata (min.1m), in functie de latimea parcelelor destinate drumului de acces.

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

- Locuinte individuale (unifamiliale) izolate, cuplate inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
  - (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp
  - (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp
- Locuinte semicolective cu doua unitati locative si locuinte semicolective in cascada cu o unitate locativa pe nivel si un numar de maxim patru niveluri:  
un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Intersectia drumului de acces cu strada Donath va fi semnalizata corespunzator.

- *Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice: devieri de linii; linii noi: depozitari; locuri de parcare - garare etc)*  
Nu este cazul
- *Organizarea circulatiei navale - dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc)*  
Nu este cazul
- *Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor. servituti impuse zonelor construite limitrofe: reducerea poluarii fonice etc)*  
Nu este cazul
- *Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati)*

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

*Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere) care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament.*

*Tuturor terenurilor din zona le va fi stabilita destinatia*

*Fiecarei functiuni i se va stabili categoria de interventie urbanistica, in spiritul valorificarii, potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor.*

*Bilantul teritorial de zona se intocmeste comparativ existent-propus, din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor .*

*Bilantul teritorial se trece si pe plansa de reglementari urbanistice.*

*Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).*

## Planul parcelar releva urmatoarele parcele si functiuni:

Nr.	Nr.CAD	S. parcela	Existent		Propus	
1	330864	50 mp	VPr/Uliu	Teren liber neurbanizat	VPr/Liu*	Funcțiuni ce deserveșc locuirea – P.G., parcare, scuar verde
2	330863	792 mp	Uliu	Teren liber neurbanizat	Liu*	Locuinte individuale (unifamiliale) de tip cuplat si servicii profesionale / birou de arhitectura
3	330851	792 mp	Uliu	Teren liber neurbanizat	Liu*	Locuinta semicolectiva in cascada cu o unitate locativa pe nivel si un numar maxim de 4 niveluri
4	330850	792 mp	Uliu	Teren liber neurbanizat	Liu*	Locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative
7	328588	309	Uliu	Teren liber neurbanizat	S-Va*	Zona verde cu acces public nelimitat
8	327292	56 mp	Uliu	Teren liber neurbanizat	S-Va*	Zona verde cu acces public nelimitat
7	350558	1519 mp	TDA Extravilan	Drum de acces	TDA Extravilan	Drum de acces
8	328520	1593 mp	Vpr/Uliu/TDA	Drum de acces	Vpr/ Liu*/TDA	Drum de acces

## Bilant teritorial:

Nr.			Existent		Propus	
1	Suprafata reglementata		5903mp		5903mp	
2	<b>Extravilan</b>		2036.6mp		2036.6mp	
2.1	TDA	Pasuni, fanate, teren arabil	2036.6mp		2036.6mp	
3	<b>Intravilan</b>		2863.4mp		2863.4mp	
3.1	Vpr	Zona verde de protectie infrastructura	644.1mp		644.1mp	
3.2	Uliu	Zona de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	3219.2mp	100%	0.00mp	0%
3.3	Liu*	Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	0.00mp	0%	2842.4mp	88.3%
3.4	S-Va*	Subzona spatii verzi cu acces public nelimitat	0.00mp	0%	376.8mp	11.7%

**UTR Liu\*** - Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban.• **Utilizari admise**

- Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat.
- Locuinte semicolective (familiale) cu doua unitati locative.
- Locuinte semicolective in cascada avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maxim patru niveluri.
- Servicii profesionale / birou de arhitectura, conform Anexei 1 la RLU, prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
  - sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala

- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

- **Utilizari admise cu conditionari**

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- sa implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- sa nu includa alimentatie publica;
- sa se obtina acordul vecinilor

- **Utilizari interzise**

Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- **Indicatori urbanistici propusi**

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

**UTR S Va\* - Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.**

- **Utilizari admise**

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;

- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- **Utilizari admise cu conditionari**  
Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.  
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel încât sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.
- **Utilizari interzise**  
Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.  
Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **Indicatori urbanistici propusi**  
Nu este cazul.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

*In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:*

- *Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor retelelor de distributie existente, etc.*

In zona reglementata exista retea de alimentare cu apa. Aceasta se va receptiona si prelua de catre compania de apa.

- *Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.*

In zona reglementata exista retea de canalizare.

- *Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.*

In zona reglementata exista retea de alimentare cu energie electrica. Aceasta se va receptiona si prelua de catre compania de energie electrica.

- *Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc.*

In prezent retea de telecomunicatii este prezenta pe strada Donath. Aceasta se va prelungi pana la zona reglementata, daca va fi cazul.

- *Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari ale*

*sistemelor existente, etc.*

Construcțiile propuse vor avea sistem propriu de încălzire cu centrale termice pe baza de energie electrică.

- *Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.*

În prezent rețeaua de alimentare cu gaze naturale este prezentă pe strada Donath. Aceasta se va prelungea până la zona reglementată, dacă va fi cazul.

- *Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport comun; construcții și amenajări specifice; etc.*

Nu este cazul

### **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

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

- *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)*

Construcțiile propuse nu vor avea funcțiuni care să producă poluare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajeră.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.*

Construcțiile propuse vor avea în vedere sistematizarea verticală a terenului și consolidarea acestuia dacă va fi cazul. Zona verde a fiecărei parcele se va amenaja, după caz, ca grădina ambientală cu vegetație mică, medie.



Se vor planta arbori si arbusti, in special in UTR S\_Va (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), unde se vor amenaja spatii verzi.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*  
Spatiile verzi publice se vor amenaja cu vegetatie mica si medie si se vor organiza si amenaja pentru odihna si loisir.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*  
Nu este cazul.
- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana*
- *Valorificarea potentialului turistic si balnear - dup caz*  
Nu este cazul.
- *Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.*  
Constructiile si amenajarile propuse sunt in afara zonei de protectie a retelei electrice prezente in zona.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Propunerile PUZ sunt realizabile pe terenul proprietate privata si nu presupun obiective de utilitate publica.

*Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:*

- *Listarea obiectivelor de utilitate publica.*  
*Tabelul cu obiective de utilitate publica prevazute in PUZ (ce se trece si pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde pe domenii: denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii.*
- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):*
  - *terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)*
  - *terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)*
  - *terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):*
  - *terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale*
  - *terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea privata a unitatilor administrativ-teritoriale*
  - *terenuri aflate in proprietate privata destinate concesiunii*
  - *terenuri aflate in proprietate privata destinate schimbului*

*In functie de gradul de complexitate si marimea zonei ce face obiectul PUZ, elaboratorul poate structura memoriul de prezentare prin comasarea capitolelor perechi - existent si propus.*

*Astfel cap. 2.2. "Incadrare in localitate" (existent) se poate comasa intr-un text cursiv cu cap 3.2. "Prevederi ale PUG" (propuneri); cap. 2.4. "Circulatie" (existent) cu cap. 3.4. "Modernizarea circulatiei" (propus); cap. 2.7. "Probleme de mediu" (existent) cu cap. 3.7. "Protectia mediului" (propuneri) etc.*

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

*Se vor prezenta concluzii privind:*

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*
- *Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.*
- *Prioritati de interventie.*
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.*

*Se vor indica lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:*

- *Adancirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)*
- *Proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.*
- *Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc)*

#### **IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu amintite in pct.1.3 si, de asemenea, prezenta documentatie se supune reglementarilor HG 1076/08.07.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In fazele ulterioare de proiectare si avizare, se vor respecta prevederile legale in ceea ce priveste protectia aerului si apei, respectiv:

- OUG 243/28.11.2000 privind protectia atmosferei.
- Ordinul MAPM nr.592/25.06.2002 pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor prag si a criteriilor si metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, pulberilor in suspensie (PM 10 si PM 2,5) plumbului si benzenului, monoxidului de carbon si ozonului in aerul inconjurator.
- HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul inconjurator acvatic al apelor uzate si Normelor tehnice aferente (NTPA 001//2002 si NTPA 002/2002).

## 5. ANEXE

*In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriul de prezentare cartograme, scheme grafice care sa sustina propunerile din PUZ precum si avize oblinute pe parcurs.*

Intocmit:

**Arh. Dragos Ciorobatca**

Specialist RUR

**Arh. Mioara Ciorobatca**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, prezentand si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/Ni10.04 2000;
- Plan Urbanistic General (aprobat prin HCL nr. 493/2014 si actualizat prin HCL nr. 579/2018)
- Reglementarile cuprinse in PUG al municipiului Cluj-Napoca si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

## REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII nr. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA”

Strada Donath nr. 264, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, teritoriul reglementat este incadrat preponderent in **U.T.R. Uliu** – Zona de Urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban si partial in U.T.R. Vpr – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de stabilizare a versantiilor, de protectie sanitara si de reconstructie geologica; Drumul de acces la amplasament, ce se desprinde din strada Donath, este partial in intravilan, partial in extravilan (U.T.R. TDA), fiind reglementat ca circulatie prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 329/2006.

Regulamentul UTR-urilor definite in limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.:

U.T.R. – uri cuprinse in documentatia P.U.Z.:

### **Existent:**

**Uliu:** Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### **Propus:**

**Liu\*:** Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (locuinte unifamiliale cuplate, locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative, locuinte semicolective in cascada avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri, servicii profesionale – atelier/birou de arhitectura), cu parcellarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 13 – 32 m, adâncimea de 20 – 41 m și suprafața de 300 – 792 mp), cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

**S\_Va\*:** Spatii Verzi - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca:

-Certificatul de Urbanism nr. 914 din 21.04 2023 in scopul: „ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA”;

-Avizul de Oportunitate cu nr. 94 din 12.06.2023.

Parcele care au generat PUZ		Parcele reglementate prin PUZ	
1. Nr. Cad 330864, Nr. C.F. 330864	50 mp	1. Nr. Cad 330864, Nr. C.F. 330864	50 mp
2. Nr. Cad 330863, Nr. C.F. 330863	792 mp	2. Nr. Cad 330863, Nr. C.F. 330863	792 mp
3. Nr. Cad 330851, Nr. C.F. 330851	792 mp	3. Nr. Cad 330851, Nr. C.F. 330851	792 mp
4. Nr. Cad 330850, Nr. C.F. 330850	792 mp	4. Nr. Cad 330850, Nr. C.F. 330850	792 mp
		5. Nr. Cad 328588, Nr. C.F. 328588	309 mp
		6. Nr. Cad 327292, Nr. C.F. 327292	56 mp
		7. Nr. Cad 350558, Nr. C.F. 350558	1519 mp
		8. Nr. Cad 328520, Nr. C.F. 328520	1593 mp
	2426 mp		5903 mp

## DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltare complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

### 2. Baza legala a elaborarii

In conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii. Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă. Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

### 3. Domeniul de aplicare

Prevederile **prezentului Regulament Local de Urbanism** stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative (R.L.U. aferent Planului Urbanistic General Cluj Napoca ), în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice. Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, atunci când Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent acestuia a fost aprobat.

# UTR Liu\*

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

### Caracterul actual

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

### Caracterul propus

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

## SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul

## REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

În cadrul spațiilor verzi se vor prevedea arbori și arbuști.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI ADMISE

#### • 1.Utilizări admise

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat;
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative;
- Locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.
- Servicii profesionale – birou de arhitectura, conform Anexei 1 la RLU, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

- Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

### 3. UTILIZARI 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.

## SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

*Configuratia parcelelor, dimensiunile acestora, amplasarea cladirilor in limitele proprietatii, sunt determinate de caracteristicile terenului urbanizat evidentiate in plansa U. 04 Plan Reglementari Urbanistice.*

*Terenul destinat locuintelor are aproximativ forma unui triunghi.*

*Doua dintre laturi constituie limita de proprietate la nord si est, bordata de un drum de acces, proprietate privata. Drumul de acces are importanta locala, fiind mobilat cu locuinte doar pe latura sudica, latura nordica a acestuia prezentandu-se ca o zona colinara cu declivitate nord- sud.*

*La sud, amplasamentul prezinta o declivitate pronuntata, orientata spre sud, puternic vegetata, pe proprietatile invecinate.*

*Locuintele existente pe parcelele invecinate, aliniate la str. Donath, se gasesc la cca 30,0 m distanta si o diferenta de nivel de cca 20 m.*

*Aliniamentul se constituie de fapt prin limita dintre doua proprietati private.*

*Retragerile se vor defini fata de limitele de proprietate.*

*Parcelele studiate au forma neregulata.*

*Forma, dimensiunile parcelelor, tipul de locuinta propus, sunt rezultatul unei organizari si utilizari cat mai eficiente a terenului.*

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a. vor avea front la drumul de acces;
- b. au acces la drumul public - strada Donath (prin drumul de acces privat);
- c. lungimea frontului la drumul de acces privat va fi:
  - mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate,
  - mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- d. adâncimea va fi mai mare de 15 m (masurata pe limita laterala de proprietate cea mai apropiata de constructia propusa);
- e. suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu:
  - 300 mp pentru locuințele cuplate;
  - 360 mp pentru locuințele semicolective cu doua unitati locative;
  - 700 mp pentru locuințele cascada;
  - 360 mp pentru locuințele izolate.



## 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (limita de proprietate la drumul de acces)

Cladirile se vor retrage fata de (aliniament) limita de proprietate la drumul de acces cu o distanta minima de 3 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea de minim 3 m se va realiza față de ambele limite de proprietate.

Prin excepție, pentru constructia cu funcțiunea de servicii profesionale/birou de arhitectura aflată într-o poziție urbană dominantă (situație în care organizarea spațială impune amplasarea unui corp de cladire vizibil - de tip accent), cladirea se va retrage fata de (aliniament) limita de proprietate la drumul de acces cu o distanta minima de 1 m

## 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limita laterala si posterioara, în mod obligatoriu, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, pentru constructia cu funcțiunea de servicii profesionale/birou de arhitectura aflată într-o poziție urbană dominantă (situație în care organizarea spațială impune amplasarea unui corp de cladire vizibil - de tip accent), cladirea se va retrage fata de limita posterioara cu o distanta minima de 1 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

## 8. CIRCULATII SI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă fiind asigurate posibilitățile de acces la drumurile publice, prin drumul de servitute.

Fiecare unitate locativa cat si spatiul de servicii va avea asigurat cate un acces pietonal si unul carosabil din drumul de servitute. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

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

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje pentru:

-**Locuințe individuale** (unifamiliale) izolate sau **cuplate**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

1. minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
2. minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

-**Locuințe semicolective** cu doua unitati locative si semicolective in cascada:

1. un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel 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, (S<sub>2</sub>+S<sub>1</sub>)+P+E+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Prin excepție, pentru construcția cu funcțiunea de servicii profesionale/birou de arhitectura aflată într-o poziție urbană dominantă (situație în care organizarea spațială impune amplasarea unui corp de cladire vizibil - de tip accent), înălțimea maximă admisă a construcției nu va depăși 15 m.

Pentru cladirile de locuit de tip cascada, regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane, cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticala mai mult de 3 niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascada, măsurată la cornișa superioară sau aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar ce măsurată la coama acoperișului, nu va depăși 18 m, înălțimea se măsoară de la baza fatadei în aval.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă, pe parcelele destinate locuințelor, procesul de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului, definit ca o etapă în procesul de urbanizare, fiind finalizat.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul drumul de acces.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între drumul de acces și clădirile retrase de la limita de proprietate, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi (grădina de fațadă).

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.

## 14. IMPREJMUIRI

Împrejmuirea pe limita de proprietate la drumul de acces nu este obligatorie.

Împrejmuirile orientate spre drum 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 pe limita de proprietate la drumul de acces se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 4.

### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9

## UTR S\_va\*

Spatii verzi-scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv. Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 1. UTILIZARI ADMISE

plantații înalte, medii și joase;

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### 3. UTILIZARI 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 de pe parcelele adiacente.

## **SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

### **6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu e cazul

### **7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu e cazul

### **8. CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pentru public, existent, este rezolvat in afara zonei verzi.

### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

### **10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Nu e cazul

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Nu e cazul

### **12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Nu e cazul

### **13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### 14. IMPREJMUIRI

Ca regulă generală Imprejmuirile vor putea fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

### SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

Intocmit:  
Arh. Vlad Carabas

Data:  
martie 2024

Coordonator urbanism:  
Membru R.U.R.- D,E  
Arh. Mioara Ciorobarca