

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

**Ansamblu multifuncțional și instituții publice**  
jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul. Muncii, f.n.



DIF URBANO CONSTRUCT SRL  
Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Faza: PUZ

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCARII: ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

AMPLASAMENT: jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA,  
str. MUNCII, nr. f.n.

BENEFICIAR / INITIATOR: DIF URBANO CONSTRUCT SRL  
Calea Turzii, nr. 239F, ap. 33, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
CUI: 41252196  
prin reprezentant: Alexandru Șerban

FAZA PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL: ATELIER RVD SRL  
B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
office@atelierrvd.ro

COORDONATOR RUR: arh. Ionel VITOC

NR. PROIECT: 144 / 2017

DATA: 2024

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
  1. Introducere
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrarii
    - 1.3. Surse de documentare
  2. Stadiul actual al dezvoltarii
    - 2.1. Evolutia zonei
    - 2.2. Incadrarea 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. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.7. Protectia mediului
    - 3.8. Obiective de utilitate publica
  4. Concluzii, masuri in continuare
  5. Anexe
    - Certificat de Urbanism
    - Aviz Studiu de Oportunitate
    - Extrase de carte funciara
    - Documentatie cadastrala
    - Expertiza geotehnica
    - Avize si acorduri

### B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE IN LOCALITATE
2. PLANSA - SITUATIA EXISTENTA
3. PLANSA - ANALIZA SECTORIALA
4. PLANSA - STUDIU DE INTEGRARE IN MASTERPLAN NORD
5. PLANSA - REGLEMENTARI URBANISTICE
6. PLANSA - MOBILARE URBANISTICA
7. PLANSA - CIRCULATIA TERENURILOR
8. PLANSA - REGLEMENTARI EDILITARE

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1 Denumirea lucrarii:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM  
LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

1.1.2 Amplasamentul lucrarii

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul Muncii fn

1.1.3 Proprietari imobilelor vizate pentru reglementare:

Calea Turzii, nr. 239F, ap. 33, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
CUI: 41252196

prin reprezentant: Alexandru Șerban

1.1.4 Situatia juridica a terenului:

Parcela Nr. Cad: 314605

Parcela Nr. Cad: 314676

Proprietati private, localizate in intravilan

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL.

Obiectul documentatiei:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit si viitor (conform PUG Cluj-Napoca);
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

#### 1.3 Surse de documentare

- PUG Cluj-Napoca;
- Studiu de trafic;
- Studiu Geologic;
- Ridicare topografica;
- Extrase CF;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

➔ **Bulevardul MUNCII:** zona analizată este parte componentă dintr-un concept de dezvoltare urbană mai amplu, conform cu Masterplan pentru Bd-ul Muncii elaborat de Atelier RVD și aprobat prin HCL în 2022. Acest document prevede transformarea zonei industriale din zona Bulevardului Muncii printr-un proces evolutiv, într-o zonă multifuncțională a orașului cu dotări diverse inclusiv locuire și cu soluții de întoarcere a orientării orașului către Someș. Ca prima etapă de dezvoltare facilă este urbanizarea zonelor de tip greenfield rămase neconstruite printre teritoriile de industrie dezafectată. Fiind un prim proiect în zona, acesta se va dezvolta ca un proiect îmbrățișând toate principiile de dezvoltare ale viziunii Masterplanului.

➔ **Zonificare funcțională:** Având în vedere vecinătățile prezente în zona:

- Nord - vizavi de bulevard - zone de producție, servicii, comerț și birouri administrative
- Est - parțial greenfield parțial zonă de producție, birouri administrative
- Sud - cale ferată internă privată CUG, Someșul
- Vest - parțial greenfield parțial locuire colectivă

se propune o relaționare viitoare directă și trecere gradată de la o funcțiune la alta. Astfel, ansamblul va fi compus și va fi unul mixt, cuprinzând servicii, comerț, birouri, locuire colectivă.

### 2.2 Incadrare în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Cluj Napoca, în Zona Bd-ul Muncii.

Accesul la incinta studiată se realizează direct din bd-ul Muncii.

Terenul este încadrat în UTR - UM3, ULc, Vpr - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publică, conform PUG:

- teren pentru largire Bd-ul Muncii pentru a obține profilul propus prin PUG:

“Profil I - 35.0 m”

Zona delimitată pentru studiu PUZ este :

- la Nord:
  - Bd-ul Muncii
- la Sud:
  - domeniu privat - cale feroviară privată de incintă CUG
- la Est:
  - greenfield
  - zonă de producție, birouri administrative
  - traseul de transport aerian energie electrică 220KVA
- la Vest:
  - greenfield
  - locuire colectivă

### 2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiată este delimitată la SUD după linia ferată, de raul Someșul Mic.

## 2.4 Circulatii

Accesul la terenul studiat, se realizeaza din Bd-ul Muncii o importanta artera a municipiului, care este arteră de intrare în localitate dinspre Est, cu profil de actual de 20.0 m (medie).

## 2.5 Ocuparea terenului - situatia existenta

Folosinta actuala a zonei este pasuni fanate arabil sau liber situat in intravilan.

Terenul studiat prin prezenta documentatie nu contine clădiri.

Terenul este incadrat in UTR - **UM3, ULc, Va, Vpr** - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire Bd-ul Muncii pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil I - 35.0 m"

## 2.6 Echipare edilitare

Zona dispune de toate utilitatiile necesare. Retelele publice de apa, canalizare, energie electrica, comunicatii, gaz metan au capacitati disponibile pentru racordare.

## 2.7 Probleme de mediu

In zona nu exista surse de poluare sau alti factori cu impact negativ asupra mediului.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune restructurarea parcelei, prin propunerea de noi imobile, in conformitate cu prevederile generale ale strategiilor urbane de dezvoltare ale Municipiului Cluj-Napoca și Masterplan Bulevardul Muncii aprobat in 2022.

Propunerea consta in :

- elaborarea PUZ - obtinere HCL, elaborarea DTAC, PT si inceperea lucrarilor;
- reglementarea teritoriului
- Etapizarea dezvoltarii :
  - Etapa 1 - UTR\_1, UTR\_Is, UTR\_Va = 12 946,76 mp
  - Etapa 2 - UTR\_2 = 16 704,80 mp
- remodelarea parcelarului in vederea divizarii acestuia conform propunerii urbanisitice pentru separarea UTR-urilor si a cladirilor:
  - Parcela 01 - teren constructii (UTR\_1) = 6 820,17 mp
  - Parcela 02 - teren constructii (UTR\_2) = 15 519,77 mp
  - Parcela 03 - teren constructii (UTR\_Is) = 2 000 mp
  - Parcela 04 - spatiu verde = 1 419,44 mp
  - Parcela 05 - teren drum + spatiu verde aferent Vpr = 9 240,70 mp

- reconfigurarea infrastructurii rutiere prin:
  - Largirea bd-ului Muncii în zona investiției, realizarea unei stații de autobuz și a unei intersecții semaforizate
  - Realizarea unui drum de legătură N-S conform masterplan cu profil de 18 m
- extinderea rețelelor edilitare pentru noile corpuri de clădire : instalație de apă / canalizare, instalație de gaz, instalație electrică.
- realizarea clădirilor:
  - Propunere aferentă parcelelor:
    - ➔ Parcela 01 - teren construcții (UTR\_1)
      - teren construcții = 6 820,17 mp
      - se propunea realizarea a 2 clădiri cu regim de înălțime (1-3)S/D+P+Mz+8E, cu parter extins, cu următoarele funcțiuni:
        - subsol 1-3 - parking auto, anexe
        - parter - supermarket, servicii, birouri
        - etaje - locuire colectivă
      - accesul auto și pietonal se vor realiza din strada nou creată
      - parcarea autovehiculelor se va realiza în parkingul subteran și parțial suprateran
    - ➔ Parcela 02 - teren construcții (UTR\_2)
      - teren construcții = 15 519,77 mp
      - se propunea realizarea unei ansamblu de clădiri cu regim maxim de înălțime (1-3)S/D+P+Mz+8E, cu parter extins, cu următoarele funcțiuni:
        - subsoluri - parking auto, anexe
        - parter - servicii, comerț, birouri, locuire colectivă
        - etaje - locuire colectivă
      - accesul auto și pietonal se vor realiza din strada nou creată
      - parcarea autovehiculelor se va realiza în parkingul subteran
    - ➔ Parcela 03 - teren construcții (UTR\_Is)
      - teren construcții = 2 000 mp
      - se propune realizarea unei creșe / grădinițe / spațiu educațional
      - regim de înălțime S/D+P+2E
    - ➔ Parcela 04 - spațiu verde (Va)
      - teren spațiu verde cu acces public = 1 419,44 mp
    - ➔ Parcela 05 - teren drum+spațiu verde aferent Vpr = 9 240,70 mp
      - se propune realizarea lucrărilor pentru drumul de legătură N-S de 18m cu profil conform PUG/Masterplan Bd-ului Muncii
      - teren rezervat în vederea regularizării Bld/ Muncii
- se vor realiza lucrări de amenajare a terenului și împrejurimi la zona spațiului educațional / creșă

- accesele pietonale se vor realiza direct din domeniul public la spatiile comerciale / servicii / birouri, respectiv la casele de scara de unde se accede la locuirea colectiva;
- parcajele necesare vor fi realizate in subsoluri pentru 80% din necesar
- spatiile verzi amenajate se vor realiza atat pe sol natural cat si peste subsol/parter;

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

#### Concluzii ale studiului de Trafic \*

*Studiul de față - "STUDIUL DE CIRCULATIE" corespunzător obiectivului PUZ de urbanizare in vederea construirii unui ansamblu cu functiuni mixte- Comert, servicii, locuinte colective situat în Str. B-dul Muncii FN, mun. Cluj Napoca jud. Cluj, si-a propus să analizeze impactul complexului asupra traficului. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii acestui ansamblu imobiliar cu funcțiuni mixte rezidențial, retail, office, hotel, cresă asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.*

*Principalele accese auto și circulația în cadrul ansamblului imobiliar format din locuințe, retail, office, hotel, cresă se vor realiza din straziile B-dul Muncii , str. B-dul Muncii - dezv si B-dul Muncii . Aceste străzi au capacitatea de a asigura fluența debitelor orare de trafic generate/ atrase de noua dezvoltare, corespunzătoare unei intensități de trafic moderate, determinate în special de cele **260 de locuri** de parcare din care: **rezidențial 120** locuri de parcare, **comert / servicii 140** locuri de parcare.*

*În concluzie se poate afirma că din punct de vedere al organizării circulației investiția propusă respectiv PUZ de urbanizare in vederea construirii unui ansamblu cu functiuni mixte- Comert, servicii, locuinte colective situat în Str. B-dul Muncii FN, mun. Cluj Napoca jud. Cluj poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate și apoi într-un cadru mai extins fără să stânjenească circulația rutieră existentă și de perspectivă cu atat mai mult si datorita faptului ca va aduce un surplus de locuri de munca pentru zona studiata.*

#### Concluzii ale studiului Geologic

A se vedea studiul geotehnic anexat documentatiei.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenul este incadrat in UTR - UM3, ULc, Vpr - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG: - teren pentru largire Bd-ul Muncii pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil I - 35.0 m"

Se propune restructurarea parcelei, astfel PUZ stabileste noile reglementari urbanistice ale parcelei, de amplasare a constructiilor pe sit si indici urbanistici.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural



Pe amplasamentul studiat sau in imediata vecinatate nu exista cadru natural important. Pentru amenajarea urbana propusa se vor realiza spatii verzi in procent de 10% din supafata parcelei, amenajate pe sol natural.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ - se propune reconfigurarea infrastructurii rutiere prin:

- largirea Bulevarului Muncii in zona investitiei
- realizarea unei statii de autobuz
- realizarea unui drum de legătura N-S conform masterplan cu profil de 18 m
- rezolvarea intersectiei cu BD-ul Muncii ptintr-o intersectie semaforizata

Prin extinderea strazii existente, se creaza si noi trasee pentru extinderea utilitatilor existente, si ulterior bransarea constructiilor. Se propune extinderea rețelei de apa/canal, electricitate, gaz, telefonie/internet.

Accesele pietonale se vor realiza atat din Bd-ul Muncii cat si din str. nou creată.

Accesele auto se vor realiza strict din str. nou creată.

PUZ-ul va studia toate circulatiile propuse in zona prin studiu de trafic.

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafată de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafată de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public

Total locuri de parcare propuse, conform cu specificatiile de mai sus:

Etapa 1: **260 locuri**

Etapa 2: **395 locuri**

### 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

#### INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN

Suprafata studiata = 35 000 mp,

## ▷ UTR\_1 - ZONA MIXTA

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

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG - parcela de colt = 50 %

P.O.T. max propus = 50 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG - parcela de colt = 2,4

C.U.T. maxim propus = 2,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+8E

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: (1-3S/D)+P+Mz+8E

SPATIU VERDE minim 10%

## ▷ UTR\_2 - LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI

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

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG - parcela de colt = 40 %

P.O.T. max propus = 40 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG - parcela de colt = 1,4

C.U.T. maxim propus = 1,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: (1-3S/D)+P+Mz+8E

SPATIU VERDE minim 20%

## ▷ UTR\_Is - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

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

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG = 60 %

P.O.T. max propus = 60 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG = 2,2

C.U.T. maxim propus = 2,2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: S/D+P+2E

SPATIU VERDE minim 25%

## ▷ UTR\_Va - ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC

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

P.O.T. max propus = 5 %

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

C.U.T. max propus = 0,1

## ▷ UTR\_Vpr - ZONA VERDE DE PROTECTIE

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

P.O.T. max propus = 0 %

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

C.U.T. max propus = 0

<b>UTR_1 - zona mixta</b>			
SUPRAFAȚA UTR		8972,63	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	2152,46	mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	6820,17	mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITA max.		3410,1	mp
POT max		50	%
SUPRAFAȚA DESFASURATA max.		16368,4	mp
CUT max		2,40	

  

<b>UTR_2 - locuire colectiva si dotari</b>			
SUPRAFAȚA UTR		16704,80	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	1185,03	mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	15519,77	mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITA max.		6207,9	mp
POT max		40	%
SUPRAFAȚA DESFASURATA max.		21727,7	mp
CUT max		1,40	

  

<b>UTR_Is - zona institutii si servicii publice</b>			
SUPRAFAȚA UTR		2410,18	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	410,18	mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	2000,00	mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITA max.		1200,0	mp
POT max		60	%
SUPRAFAȚA DESFASURATA max.		4400,0	mp
CUT max		2,20	

UTR_Va - spatiu verde			
	SUPRAFATA UTR	1563,95	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	144,51	mp
	PARCELA SPATIU VERDE	1419,44	mp
	SUPRAFATA CONSTRUITA max.	71,0	mp
	POT max	5	%
	SUPRAFATA DESFASURATA max.	141,9	mp
	CUT max	0,10	

  

UTR_Vpr - spatiu verde de protectie			
	SUPRAFATA UTR	5348,51	mp

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar. Acestea se propun a fi extinse pe strada nou creata iar cladirile se vor racorda.

### 3.7. Protectia mediului

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si comert, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

## 4. CONCLUZII

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

Consecintele realizarii obiectivului propus:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit;
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Masuri ce decurg in continuarea PUZ-ului

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

### Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei: Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind

oportuna și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect  
Arh. Rares DRAGAN

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

**Ansamblu multifuncțional și instituții publice**

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul. Muncii, f.n.

DIF URBANO CONSTRUCT SRL  
Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Faza: PUZ

## UTR\_1 ZONA MIXTA

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a strazii de acces până la amplasament.

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

sau înafara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să respecte prevederile legale.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională conform Anexei 1 la PUG Cluj-Napoca.

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Terenul constructibil aferent UTR\_1 reprezintă o parcelă unică, cu forma regulată.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 6 m față de Bulevardul Muncii și cu min. 2m spre strada nouă propusă.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale, după cum urmează:

- retragere față de limita laterală VEST - retragere minim 4,5 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
- retragere față de limita laterală SUD (spre UTR\_Va) - retragere minim 1 m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor retrage unele față de altele cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE



Accesele se vor realiza din strada propusa prin PUZ.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 50% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de inaltime: (1-3)S/D+P+Mz+8E.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare).

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Fiecare parcela dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire sau platforma ingropata pe patru fractii, actionata hidraulic) destinat colectarii selective a deseurilor menajere pe patru fractii, accesibil din spatiu public.

Cladirile vor fi racordate la sistemul centralizat de incalzire/apa calda sau la instalatii de incalzire/apa calda de scara, bloc sau cvartal.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală a parcelei.

Se recomanda realizarea de suprafete verzi amenajate suplimentare pe suprafetele construite.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiri se vor realiza spre latura de Vest și spre UTR\_2.

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

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

POT maxim = 50%

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

CUT maxim = 2,4

## UTR\_2 LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a strazii de acces până la amplasament.

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

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

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Terenul constructibil aferent UTR\_2 reprezinta o parcela unica, cu forma neregulata.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu minim 2 m fata de strada nou propusa prin PUZ si cu 6 m fata de strada din SUD a amplasamentului propusa prin MASTERPLAN NORD

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu o distanță de minim 4,5 m dar nu mai puțin de jumătate din înalțimea cladirii. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor retrage unele față de altele cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișă superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

La nivel de ansamblu, accesese se vor realiza din strada propusa prin PUZ.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 50% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de

Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înaltime: (1-3)S/D+P+Mz+8E.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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.

Acoperirile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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 branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea de suprafețe verzi amenajate suplimentare pe suprafețele construite.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuiri se vor realiza spre latura de Vest si spre UTR\_Is.

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

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 40%

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,4

## UTR\_Is ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a strazii de acces până la amplasament.

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de educație, funcțiuni de învățământ și cercetare.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult cu condiția realizării unui studiu de necesitate și oportunitate.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Terenul constructibil aferent UTR\_Is este compus de o singura parcela, cu forma regulata.

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

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 2 m față de strada propusă prin PUZ.

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

Retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi de minim 3m.

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

Nu este cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul se va realiza din drumul propus prin PUZ.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la sol sau/si în garaje subterane. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel retras, nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S/D+P+2E.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3



la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public și vecinătățile 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.

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

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

POT Maxim = 60%

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

CUT Maxim = 2,2

## UTR\_Va ZONA VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI PUBLICE

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Nu este cazul.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și velo.

Pentru aleile auto, pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminiți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

POT Maxim = 5%

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

CUT Maxim = 0,1

## UTR\_Vpr ZONA VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(b) elemente aferente diverselor tipuri de infrastructuri urbane: circulații pietonale și velo.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(a) sistem de alei și platforme pietonale și velo

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto spre terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

(f) căi de circulație rutieră: racorduri de drum, bretele de viraj, bretele de accelerare pentru deservirea intersecțiilor cu drumurile publice

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Nu este cazul.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și velo. Pentru aleile auto, pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală spre spațiile publice nu vor fi împrejuriri.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect,  
Arh. Rareș V. DRĂGAN