

FOAIE DE CAPĂT

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Becaș, nr. 32-34

BENEFICIARI: JAKAB IULIANA

TOROCZKAI MAGDALENA

TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA

TOROCZKAI STEFAN

BALAZS CSILLA

FULGER CARMEN MARIANA

Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL

Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1

Colectiv de elaborare:

dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh

arh.urb. Daniel Nicolae Noaghi

Arh. Bîrzog Stefana

arh. Stag. Leahu Mihaela

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR
AMPLASAMENT:	Str. Becaș, nr. 32-34, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIARI:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA
DATA:	05.2022
NR. PROIECT:	230/2022
FAZA:	PUZ
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatură TNA 9930 Tel: 0040.752855825
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL <i>Cluj-Napoca, Str. Dr. Louis Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj</i> <i>Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi</i>
ȘEF PROIECT	dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- U01 PLAN INCADRARE ÎN ZONĂ
- U02 PLAN INCADRARE ÎN P.U.G.
- U03 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELAȚIE ZONĂ ORAȘ
- U04 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN CARACTERISTICI ȚESUT URBAN CONFORMĂRI SPAȚIAL VOLUMETRICE
- U05 ANALIZĂ SECTORIALĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC
- U05 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U06 ANALIZĂ REȚELE STRADALE
- U07 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U08 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U09 PLAN ECHIPARE EDILITARĂ
- U10 PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U11 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

II. PIESE SCRISE

- A. VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE
- B. VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR Liu*, UTR S_Et*.

III. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1626 / 13.07.2023
- Aviz de Oportunitate 195 din 6.11.2023
- Extrase de Carte Funciară: C.F. 256297, C.F. 344542, C.F. 298457
- Documentație topografică avizată OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic
- Avizele și acordurile prevăzute în C.U.

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR
AMPLASAMENT:	Str. Becaș, nr. 32-34, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIARI:	JAKAB IULIANA TORCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatură TNA 9930 Tel: 0040.752855825

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor JAKAB IULIANA, TOROCZKAI MAGDALENA, TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA, TOROCZKAI STEFAN, BALAZS CSILLA și FULGER CARMEN MARIANA și se referă la terenurile: C.F. 256297, C.F. 344542, C.F. 298457.

Obiectul lucrării constă în studiul teritoriului delimitat de strada Becaș în partea de nord-est și de parcele cu fond construit în partea sud-estică, sud-vestică și nord-vestică, cu concluzia propunerii de parcelare și a propunerii unui drum de acces. Se va clarifica condiția de ocupare a terenului, accesele, alinierea, regimul de construire, relația cu vecinătățile.

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 195 din 6.11.2023, teritoriul ce trebuie reglementat este format din parcelele de pe frontul sud-vestic al străzii Becaș (Nr. CAD. 256297, Nr. CAD. 344542, Nr. CAD. 298457) între nr. 30 și nr. 36, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea sud-estică, sud-vestică și nord-vestică și strada Becaș în partea de nord-est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

În zona reglementată se propune comsarea celor 3 parcele în vederea reparcelării terenului în 15 parcele și a creării drumului de acces pentru deservirea acestora.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului.

Pentru acest teren se propune modificarea zonificării, după cum urmează:

- zonificare existentă -

Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- zonificare propusă -

Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Pentru aceasta se propun următoarele:

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile fata de limitele de proprietate și zonele de protecție instituite
- stabilirea/reglementarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime, suprafața minimă de spații verzi amenajate aferente zonei instituite).
- definirea utilizării funcționale pentru zona reglementată
- comsarea terenurilor existente și ulterior parcelarea în conformitate cu planurile propuse
- reorganizarea acceselor pe amplasament și instituirea unui nou drum de acces.

Se dorește instituirea următoarelor reglementări de natură urbanistică:

- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, după caz;
- stabilirea zonelor de protecție și de siguranță conforme cu situația existentă și propusă prin PUZ;

- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât ca număr de niveluri, cât și ca dimensiuni (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei reglementate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor;
- asigurarea acceselor, a parcajelor și a utilităților conforme cu necesarul funcțiunilor propuse și cu posibilitățile de rezolvare a acestora.

Astfel Planul Urbanistic Zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zona, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

a. Solicitări ale temei program

Prin prezenta documentație se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);

- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări tehnico-edilitare și de sistematizare verticala necesare;
- regimul de construire propus;

b. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Obiectivele prioritare, pentru zona studiată, sunt următoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;â
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurii edilitare – apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014
Certificat de Urbanism nr. 1626 / 13.07.2023
Aviz de Oportunitate nr. 195 din 6.11.2023
Documentația topografică pentru PUZ
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
Studiul geotehnic
Avize solicitate prin Certificatul de urbanism
Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei
- Date statistice, proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
Date de analiză culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă.
Date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei, Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, potențial de dezvoltare

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este încadrat în UTR Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Teritoriul studiat este reprezentat de o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială în care predomină locuințele unifamiliale, de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Potențial de dezvoltare: Se propune parcelarea teritoriului reglementat și constituirea obiectivelor de utilitate publică aferente tramei stradale și infrastructurii de interes local.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității, relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Becaș, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona reglementată se află în partea de sud a orașului și este ușor accesibilă din strada Becaș, principalela arteră de circulație din zonă.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- La Nord-Est: Strada Becaș (drum public de acces)
- La Nord-Vest: Parcele construite - locuințe
- La Sud-Vest: Parcele construite- locuințe
- La Sud-Est: Parcele construite - locuințe

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică $F(6)$, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Topografic: terenul reglementat prezintă declivități dinspre nord spre sud de aproximativ 15 m.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

2.4. Circulația

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Becaș, asfaltată, având un profil variabil de min. 13 m.

În dreptul proprietății reglementate având o lățime de 13,10 m, nu este necesară alocarea de teren pentru lărgirea străzii.

Adiacent terenului există o stație de autobuz. Prin PUZ se propune re poziționarea acesteia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcelele propuse pentru reglementare sunt libere de construcții.

2.5.1. Regim juridic existent:

	Nr. CF	Nr. cad	PROPRIETARI	Suprafata	U.M.
ZONA REGLEMENTATĂ					
1	344542	344542	FULGER CARMEN MARIANA	3378	mp
2	256297	256297	BALAZS CSILLA	4348	mp
3	298457	298457	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN	3900	mp
Total teren care a generat PUZ				11626	mp

2.5.2. Regim economic:

Folosință actuală conform CF nr. 344542: arabil 12250 mp

Folosință actuală conform CF nr. 256297: arabil 4348 mp

Folosință actuală conform CF nr. 298457: arabil 3900 mp

2.5.3. Regim tehnic:

Situația existentă - are o suprafață după cum urmează:

	Nr. CF	Nr. cad	PROPRIETARI	Suprafață	U.M.	Observații
ZONA REGLEMENTATĂ						
1	344542	344542	FULGER CARMEN MARIANA	3378	mp	arabil
2	256297	256297	BALAZS IULIANA	4348	mp	arabil
			JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA			
3	298457	298457	TOROCZKAI STEFAN	3900	mp	arabil
Total generat PUZ zona reglementată				11626	mp	

	Zona reglementată	Total
Suprafata terenul (mp)	11626	11626
S. CONSTRUITA (mp)	0	0
S. DESFASURATA (mp)	0	0
P.O.T. EXISTENT	0%	0%
C.U.T. EXISTENT	0	0
REGIM DE INALTIME	-	-

2.6. Echiparea edilitară

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar, fiind prezente echipamentele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie) necesare pentru deservirea funcțiunilor existente - predominant locuire.

Racordarea viitorilor consumatori la aceste rețele se va face conform avizelor și acordurilor specifice eliberate de deținătorii acestora.

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

2.7. Probleme de mediu

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții, cât mai optimizată.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuire familială și servicii de proximitate. Nu se propun activități care să afecteze grav vecinătățile, mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări de servicii.

Raportul dintre suprafața terenului din zona reglementată și restul terenurilor din zonă, denotă faptul că amplasamentul se află sub potențialul de dezvoltare.

În prezent, pe zona reglementată, nu există situații care să prezinte riscuri cu privire la sistemul căilor de comunicații și la categoriile echipării edilitare.

Având în vedere că imobilul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice, nu au fost identificate valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

Pe terenul reglementat nu sunt semnalate bogății care să necesite instituirea de zone cu caracter balnear sau de tratament.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de parcelare a terenului studiat în prezentul P.U.Z. Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate funcțiunii rezidențiale de densitate mică, cât și prevederile Planului Urbanistic General (Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN), beneficiarii prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate, respectând prevederile și condiționările impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Scopul acestui obiectiv este dezvoltarea zonei și crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală - modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;
- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite PUZ și regulamentul de urbanism aferent PUZ devin „lege” locală.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabil obiectivul de investiții propus datorită faptului că aceasta se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice și geotehnice realizate pe terenul studiat și anexate la prezenta documentație arată faptul că terenul din zona studiată este construibil.

În conformitate cu studiul geotehnic, elaborat de S.C. GEOTEHNICA S.R.L. (ing. geol. Adrian Roman) stabilitatea terenului nu este afectată de fenomene geodinamice, estimând că pe viitor riscul declanșării unor fenomene geodinamice este redus.

Din punct de vedere hidrologic zona aparține bazinului hidrografic al Someșului Mic. Iar sub aspect hidrogeologic, în cadrul forajelor nu a fost interceptată pânza freatică, argilele mărnose fiind caracterizate de permeabilitate și porozitate scăzută, ceea ce face practic imposibilă curgerea și/sau înmagazinarea apei subterane. Aceasta poate să apară, izolat, în intercalațiile lenticulare nisipoase-grezoase.

Perimetrul studiat este situat în zonă cu adâncimi maxime de îngheț apreciate la 80-90 cm conform STAS 6054-85, în zona climatică I conform STAS 1709/1-90, având indicii de umiditate Thorthwaite $I_m < 20$.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor „Acțiunea vântului”, indicativ CR 1-1-4-2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este de $q_b = 0,5 \text{ kPa}$

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de $s_k = 1,5 \text{ kN/m}^2$.

Sub aspect seismic, potrivit normativului P 100-1-2013, potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10 \text{ g m/s}^2$.

Concluziile studiului geotehnic sunt următoarele:

„Natura terenului de pe amplasament permit adoptarea unor sisteme de fundare directă de suprafață recurgându-se la fundații simple de tipul celor continue și sau izolate, fără a fi necesare soluții de fundare deosebite sau speciale de tipul fundațiilor pe tălpi încrucișate, radierul general sau fundațiile încastrate în terenuri foarte bune situate la adâncime mare (piloți).

Configurația geomorfologică, alcătuirea litologică și regimul hidrogeologic asigură stabilitate terenului astfel că amplasamentul nu este afectat de fenomene geodinamice recente, iar riscul declanșării în viitor a unor asemenea fenomene este implicit redus.

Conform Planului de amenajare a teritoriului național – AnexAa 6 – Zone de risc natural (Legea 575) potențialul de producere a alunecărilor primare și reactivitate în municipiul Cluj-Napoca este mediu – ridicat, însă așa cum am arătat anterior condițiile geomorfologice, geologice-tehnice și hidrogeologice pe acest teren cumulează premisele încadrării zonei într-o categorie de risc geotehnic redus de manifestare a unor fenomene geodinamice.

În ceea ce privește unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații, potrivit Anexei 5 din Legea 575, municipiul Cluj-Napoca este încadrat la categoria de inundații pe cursuri de apă, însă amplasamentul cercetat sub aspect geomorfologic nu se subscrie unui astfel de pericol.”

Din analiza situației existente se constată că pe strada Becaș banda de circulație de pe partea cu amplasamentul reglementat prin PUZ este ocupată de stația de autobuz. Aceasta cerând dificultăți în trafic.

Prin PUZ s-a propus, în urma consultărilor cu Serviciul Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, ca stația de autobuz să fie relocată astfel încât traficul să fie decongestionat în această zonă. Pentru realizarea stației de autobuz și a copertine aferente se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren. Astfel stația de autobuz va fi realizată în afara sensului de circulație și va contribui la fluidizarea traficului pe strada Becaș.

În conformitate cu „**Analiza contextului urban relația zonă-oraș**”, se constată că legătura zonei reglementate cu centru municipiului se poate face direct prin intermediul străzii Becaș folosind apoi variantele de coborâre: str Constantin Brâncuși sau Calea Turzii sau folosind variante alternative:

- strada Fagului - strada Bună Ziua - Calea Turzii
- strada Fagului - strada Alverna - strada Constantin Brâncuși.

În conformitate cu „**Caracteristici țesut urban – analiza contextului urban**”, se constată următoarele:

- Se observa caracterul zonei cu strazi private infundate
 - Nu se poate crea o legatura cu strada infundata de pe latura sud-vestica (Trifoiului), deoarece drumul respectiv nu are iesire din punct de vedere juridic iar pe parcelele invecinate exista constructii
- => Se va adopta o solutie cu drum de incinta cu caracter privat prevazut cu zona de intoarcere.

În conformitate cu „**Analiza sectorială dotări de interes public**”, se observă că zona reglementată se încadrează într-un areal urbanistic cu caracter preponderent rezidențial.

Din analiza sectorială rezultă faptul că, în jurul zonei reglementate, pe o rază de aproximativ 500 m, există o anumită pondere a activităților economice care încearcă să acopere necesitățile locuitorilor zonei.

Se constată astfel, că este necesară realizarea unei clădiri cu caracter mixt care să înglobeze funcțiuni cu caracter terțiar, respectiv funcțiuni complementare locuirii: birouri, servicii, comerciale, turism, cercetare, culturale, sănătate, sport și agrement. Pentru realizarea acesteia, se propune implementarea unei subzone de activități economice cu adresabilitate cel puțin la nivel zonal.

În conformitate cu „**Analiza rețele stradale**”, se constată următoarele:

- Se observa caracterul zonei cu strazi private infundate
 - Nu se poate crea o legatura cu strada infundata de pe latura sud-vestica (Trifoiului), deoarece drumul respectiv nu are iesire din punct de vedere juridic iar pe parcelele invecinate exista constructii
- => Se va adopta o solutie cu drum de incinta cu caracter privat prevazut cu zona de intoarcere.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în **Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN)**.

Indicatori propuși

Liu*: LOCUINȚE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

P.O.T.max = 35%

C.U.T.max = 0,9

Regim de inaltime= S+P+1E+R

S_Et*: SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

P.O.T.max = 50%

C.U.T.max = 1,8

Regim de inaltime= (1-2)S+P+2E+R

3.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal de parcelare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

Investiția propusă va respecta recomandările, considerațiile și concluziile studiului geotehnic, care a fost întocmit pentru faza PUZ

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale din strada Becaș, prin realizarea unei străzi cu profil de 9 m, cu parte carosabilă și cu trotuar pe ambele părți, conform prevederilor regulamentului P.U.G. În zona parcelelor reglementate strada Becaș are lățime de minimum 13 m, deci nu sunt este necesar să se cedeze teren pentru lărgirea acesteia.

Prin PUZ se propune re poziționarea stației de autobuz.

Astfel se propune cedarea unei suprafețe de 94,80 mp pentru realizarea alveolei de staționare pentru autobuz de pe frontul sud-vestic al străzii Becaș. Pentru amenajarea copertinei aferente stației de autobuz se propune cedarea unei suprafețe de 6,00 mp.

Prin propunerea de relocare a stației de autobuz nu este diminuată capacitatea de trafic a străzii Becaș, din contră această relocare va decongestiona traficul de pe strada Becaș și va permite ca autobuzul să staționeze în afara sensului de circulație.

La această soluție s-a ajuns în urma consultărilor cu Serviciul Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca. Stația de autobuz se va amplasa în spațiul delimitat de marginea exterioară a benzii de circulație și terenul care face obiectul prezentului PUZ.

Astfel stația de autobuz, propusă prin PUZ, se va realiza în afara sensului de circulație și va contribui la fluidizarea traficului de pe strada Becaș.

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

În zona reglementată, pentru realizarea acceselor la parcelele propuse, se va realiza un drum de incinta, cu regim privat. Acesta va fi prevăzut cu zonă de întoarcere. Drumul va avea lățime de 9 m, cu două benzi de circulație de câte 3 m fiecare și trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale străzii.

Parcare:

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din PUG Cluj-Napoca.

Pentru zona propusă **Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban:**

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Pentru zona propusă **S_Et*** - **subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial:**

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, sedii de companii financiar-bancare, servicii fără acces public, showroom

- 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 (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Funcțiuni de turism

Hotel:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere

- ****, *** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere

- ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

- **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni sportive

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luciu de apă

Activități de mică producție

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

Numărul de locuri de parcare auto estimate prin PUZ: 45 locuri

Notă: Inventarul locurilor de parcare este estimativ la faza PUZ.

Numărul exact de locuri de parcare va fi stabilit la faza de proiectare DTAC, în conformitate cu legile și normativele în vigoare și în conformitate cu avizele și acordurile de specialitate.

Pentru zona propusă **Liu*** - **Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban:**

Se estimează un număr de 28 de locuri de parcare auto.

Pentru zona propusă **S_Et*** - **subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial:**

Se estimează un număr de 17 de locuri de parcare auto.

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

3.5.1. Modul de utilizare a terenului, zonificare

Se propune pe teritoriul reglementat realizarea unei străzi de acces cu lățimea de 9 m, parcelarea terenului în 16 parcele cu scopul construirii a 14 locuințe familiale cu regim maxim de înălțime S+P+1E+R și a unei subzone de servicii cu caracter terțiar cu regim de înălțime (1-2)S+P+2E+R.

Bilanț teritorial zonificare:

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	11626,00	0,00	0,00	0,00
Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	0,00	0,00	8872,15	76,31
S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial	0,00	0,00	1072,15	9,22
Teren pentru realizarea drumului de acces la parcelele propuse	0,00	0,00	1580,90	13,60
Teren cedat pentru realizare alveola stație bus	0,00	0,00	94,80	0,82
Teren cedat pentru realizare copertină stație bus	0,00	0,00	6,00	0,05
TOTAL	11626,00	100,00	11626,00	100,00

Liu* - ZONĂ DE LOCUINȚE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Regimul maxim de înălțime: la cornișă 8 m, iar înălțimea totală nu va depăși 12 m, având regim de înălțime S+P+1E+R

Construcțiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:

Clădirile se vor amplasa în aliniere la strada propusă prin PUZ, având o retragere de 5,0 m de la limita de proprietate.

Pe parcelele 2-14, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3,0 m. Pe parcela 15, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 5,0 m.

Pentru toate parcelele, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (H), dar nu mai puțin de 5,0 m.

Locurile de parcare se vor asigura la sol, în interiorul fiecărei parcele, în parte.

Utilizari admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite).

- Indici urbanistici - Zonă reglementată - Liu*:

S. teren alocat = 8872.15 mp

S. CONSTRUIBILĂ TOTALĂ = 3105,25 mp

S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ TOTALĂ = 7984,94 mp

BILANT TERITORIAL Liu* - PROPUȘ

NR.	S. Teren (mp)	S constr. maxim	S desf. maxim	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
ZONA REGLEMENTATĂ						
Parcela 2	572,20	200,277	514,98	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 3	579,30	202,76	521,37	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 4	535,70	187,50	482,13	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 5	531,40	185,99	478,26	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 6	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 7	526,90	184,42	474,21	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 8	572,90	184,77	475,11	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 9	505,60	176,96	455,04	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 10	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 11	534,40	187,04	480,96	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 12	527,20	184,52	474,48	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 13	527,30	184,56	474,57	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 14	532,50	186,38	479,25	35%	0,9	S+P+1E+R
Parcela 15	1901,95	665,68	1711,76	35%	0,9	S+P+1E+R
TOTAL	8872,15	3105,25	7984,94			
Parcela 16	1580,90	DRUM				

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei

S_{E1}* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Regimul maxim de înălțime: la cornișă 12 m, iar înălțimea totală nu va depăși 16 m, având regim de înălțime (1-2)S+P+2E+R

Construcțiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:

Față de aliniamentul de la strada Becaș, clădirile se vor retrage cu aceeași distanță ca și clădirile alăturate, cu respectarea obiceiului locului:

- Minim 3,60 m de la frontul str Becaș
- Maxim 4,20 m de la frontul str Becaș
- Minim 2,37 m de la delimitarea terenului cedat pentru copertina bus

Față de aliniamentul de la drumul propus, clădirile se vor retrage cu minimum 5 m.

Retragerea clădirilor față de limitele laterale va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt ($H/2$), dar nu mai puțin de 5,0 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate - nu este cazul, parcela propusă este o parcelă de colț.

Locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelei la subsol.

Utilizări admise:

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative-birouri, sedii de companii, servicii fără acces public, showroom, etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale
- (h) sănătate și asistență socială
- (i) sport (piscină, sală de sport, etc)

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiționări:

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

- Indici urbanistici - Zonă reglementată - S_Et*:

S. teren alocat pentru servicii cu caracter terțiar = 1072,15 mp

S. CONSTRUIBILĂ TOTALĂ = 536,08 mp

S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ TOTALĂ = 1929,87 mp

BILANT TERITORIAL S_Et* - PROPUȘ

NR.	S. Teren (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Înălțime maxim
ZONA REGLEMENTATĂ				
1	1072,15	50%	1,8	(1-2)S+P+2E+R

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20%

BILANT TERITORIAL GENERAL

Zone Functionale	mp	%
S. teren care a generat PUZ	11626	100
Căi de circulație	1580,90	13,60
S teren construit existent	0	0
Liu* (Zonă locuințe)	8872,15	76,31
S_Et* (Zonă de servicii)	1072,15	9,22
Suprafață teren cedată pentru alevolă stație bus	94,80	0,82
Suprafață teren cedată pentru copertină stație bus	6,00	0,05

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea racordurilor și branșamentelor la utilități în vederea realizării zonei de locuințe și servicii de proximitate.

Zona reglementată este echipată complet din punct de vedere edilitar, astfel clădirile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice existente precum apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, în conformitate cu precizările și condiționările deținătorilor acestor rețele, exprimate prin avize, acorduri sau autorizații.

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei publice existente în proximitate și branșament.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare existente în proximitate și branșament.

Evacuarea deșeurilor se va face în pușele proprii pentru fiecare locuință în parte, respectiv pentru parcela cu funcțiuni terțiare, acestea urmând a fi transportate de o firmă specializată, respectând condițiile impuse prin contracte de specialitate.

Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor sau autorizațiilor necesare de la regiile și societățile implicate.

3.7. Protecția mediului

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 de studiul geotehnic.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platformă amenajată special pentru această destinație pe fiecare parcelă. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

Se vor planta arbori - minim 1 arbore la 200 mp de teren.

3.8. Obiective de utilitate publică

Strada Becaș are un profil de minimum 13 m în dreptul zonei reglementate, prin urmare nu există cedări de teren pentru lărgirea acesteia. În dreptul parcelelor reglementate se propune cedarea unei fâșii de teren de 94,80 mp, pentru realizarea alveolei de staționare pentru bus.

Prin P.U.Z, pentru accesul la toate parcelele, este propusă o stradă de acces cu profil de 9 m, cu 2 benzi carosabile de câte 3,0 m fiecare și trotuare de 1,5 m pe ambele părți.

Strada propusă va fi cu acces public în dreptul parcelei din subzona S_Et* și fără acces public în dreptul parcelelor din zona Liu*.

4. CONCLUZII

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG Cluj-Napoca: prezentul PUZ respecta prevederile PUG, UTR Liu, UTR Et. Prezentul studiu are ca scop reglementarea celor trei parcele cu scopul construirii unor locuințe familiale și a unor servicii de proximitate.

4.2. *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:* Proiectul de construire de locuințe familiale și servicii de proximitate se va încadra în zonă, deoarece acesta respectă funcțiunea rezidențială existentă și propusă prin PUG.

4.3. *Priorități de intervenție:* în urma aprobării Planului urbanistic zonal se va realiza parcelarea și se vor elabora proiectele tehnice pentru echiparea edilitară.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Mun. Cluj-Napoca, str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data elaborării prezentei documentații);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte , legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona reglementată.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism „ actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca”, faza PUG, aprobat cu hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, amplasamentul este situat în **Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.**

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 195 din 6.11.2023, teritoriul ce trebuie reglementat este format din parcelele de pe frontul sud-vestic al străzii Becaș (Nr. CAD. 256297, Nr. CAD. 344542, Nr. CAD. 298457) între nr. 30 și nr. 36, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea sud-estică, sud-vestică și nord-vestică și strada Becaș în partea de nord-est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- zonificare existentă -

Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- zonificare propusă -

Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin prezentul PUZ preia, analizează și aprofundează reglementările urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se estimează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime, accese, parcaje și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

Zona reglementată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Amplasamentul se încadrează într-o zonă cu risc mediu / mare de alunecări de teren (documentații geotehnice conf. NP 074 - 2007 și studii de stabilitate generală).

Spațiile verzi sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate.

Investiția propusă în zona reglementată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în baza unui contract cu o societate specializată de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- A. autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban;
- B. este interzisă 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.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice". Pentru construirea de platforme, elemente publicitare, împrejurimi, etc se vor respecta regulile impuse de prevederile Codului Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drum, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drum trebuie să permită accesul autovehiculelor de intervenție (de ex. mijloace de stingere a incendiilor, ambulanțe, mașini pentru salubritate etc).

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

4.2. Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor, în spațiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, cu respectarea condițiilor impuse de avize, acorduri și autorizații emise de deținătorii acestora..

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- zonificare existentă -

Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- zonificare propusă -

Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

Liu* - ZONĂ DE LOCUINȚE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Teritoriul reglementat este reprezentat de o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială în care predomină locuințele unifamiliale, de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A și punctul B. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

1. Parcelele 2-8 și 10-14:
 - Front la stradă de minimum 18 m
 - Suprafața de minimum 500 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 23 m
2. Parcela 9:
 - Front la stradă de minimum 22 m
 - Suprafața de minimum 500 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 21 m
3. Parcela 15:
 - Front la drum de minimum 15 m
 - Suprafața de minim 1900 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 28 m

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniere la strada propusă prin PUZ, având o retragere de 5,0 m de la limita de proprietate.

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

Pe parcelele 2-14, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3,0 m. Pe parcela 15, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 5,0 m.

Pentru toate parcelele, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (H), dar nu mai puțin de 5,0 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru fiecare parcelă se va prevedea câte un acces auto și un acces pietonal, de pe strada propusă prin PUZ.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:
- 1 loc de parcare la 50 mp AU

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + etaj retras), respectiv S+P+1E+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, P - parter, E - etaj, R - nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile clădirilor pot fi de tip terasă (circulabilă / necirculabilă) sau acoperișuri cu șarpantă.

În cazul în care clădirile vor avea acoperișuri cu șarpantă, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°.

Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din strada propusa prin PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se vor planta arbori - minim 1 arbore la 200 mp de teren.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre stradă nu sunt obligatorii împrejuririle.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre stradă, vor avea 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

S_E1* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****Caracterul propus:**

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de construire variabil, funcție de caracterul programului architectural.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii, servicii fără acces public, showroom, etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale
- (h) sănătate și asistență socială
- (i) sport (piscină, sală de sport, etc)

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent Subzonei S_Et* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementari urbanistice".

Terenul aferent Subzonei S_Et* este o parcelă de colț.

Parcela va respecta cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă să fie de minimum 30 m
- suprafața de minimum 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Terenul aferent Subzonei S_Et* este o parcelă de colț, prin urmare retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, astfel:

Față de aliniamentul de la strada Becaș, clădirile se vor retrage cu aceeași distanță ca și clădirile alăturate, cu respectarea obiceiului locului:

- Minim 3,60 m de la frontul str Becaș
- Maxim 4,20 m de la frontul str Becaș
- Minim 2,37 m de la delimitarea terenului cedat pentru copertina bus

Față de aliniamentul de la drumul propus, clădirile se vor retrage cu minimum 5 m.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt (H/2), dar nu mai puțin de 5,0 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate - nu este cazul, parcela propusă este o parcelă de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m

(sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto pe parcelă se va realiza din drumul propus prin PUZ. Accese pietonale se pot realiza din zona pietonală a ambelor străzi.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Modul de calcul al necesarului de parcaje:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, sedii de companii financiar-bancare, servicii fără acces public, showroom

- 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 (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate

parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Funcțiuni de turism

Hotel:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- ****, *** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere
- **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni sportive

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luci de apă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luci de apă

Activități de mică producție

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m, iar înălțimea totală nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2)S+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, P - parter, E - etaj, R - nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Cornișele vor fi de tip urban.

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

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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

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 a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate clădirile 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 sau în împrejurimi.

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

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 organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădină de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori - minim 1 arbore la 200 mp de teren.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre stradă nu sunt obligatorii împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre stradă, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. - urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. - urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. - urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae