

## MEMORIU DE PREZENTARE

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000  
pentru aprobarea reglementarii tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI  
CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN SI CONVERSIE  
FUNȚIONALĂ DIN ANSAMBLU CU CARACTER MILITAR ÎN DOTĂRI SOCIALE (CĂMIN  
PENTRU VÂRSTNICI) – ZONA FAGET**

Amplasament : zona Făget, CF 284633, Cluj-Napoca, jud. Cluj;

Beneficiari: ARHIEPISCOPIA VADULUI, FELEACULUI ȘI CLUJULUI

Proiectant: SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING. SRL  
arh. Doina MUNTEANU, arh. Cristina ALBU

Proiect nr: 120 / 2017

Data elaborării: dec. 2024

#### 1.2. Obiectul PUZ

##### Solicitări ale temei-program

Obiectul documentației ”Plan Urbanistic Zonal pentru constituire trup intravilan și conversie funcțională din ansamblu cu caracter militar în dotări sociale (Cămin vârstnici) – Zona Făget” îl reprezintă introducerea parțială a parcelei studiate în intravilanului municipiului Cluj-Napoca prin constituirea unui trup intravilan - Trup Arhiepiscopia Vadului Feleacului si Clujului - Cămin Vârstnici - și stabilirea reglementărilor urbanistice această zonă.

Pe parcela studiată a funcționat anterior un ansamblu cu caracter militar și se dorește conversia funcțională a zonei în funcțiuni sociale - mai exact cămin pentru vârstnici. Pentru acest obiectiv a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 24 / 27.02.2023.

##### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona reglementată prin documentația de față are o suprafață de 12600mp conform CF nr. 284633 (și suprafața măsurată de 15921mp). Aceasta este amplasată conform P.U.G. Cluj-Napoca în UTR TDS\_M.A.P.N (Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale) și este în proprietatea Statului Român, în administrarea Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru Mitropolia Clujului, Maramureșului și Sălajului / Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului. Aceasta se află în partea estică a teritoriului administrativ al municipiului Cluj-Napoca și este adiacent pe latura de est cu intravilanului comunei Feleacu (complexul Wonderland Cluj Resort).

Pe latura de sud-vest și sud există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, care nu se introduce în intravilan și pentru care se va institui UTR TDF (terenuri cu destinație forestiera pe parcela în proprietatea beneficiarilor).

#### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca

- Certificat de Urbanism nr. 2754 / 25.10.2022 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate – conform Legii nr. 242/2009.
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată - amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G.R. 525/1996.
- Plan topografic
- Studiu geotehnic

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei:

Pe parcela studiată a funcționat anterior un ansamblu cu caracter militar, fiind încadrată conform conform P.U.G. Cluj-Napoca în UTR TDS\_M.A.P.N (terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale) - fosta Cabană nouă Făget, respectiv fosta Cabană Militară.

Prin Hotărârea de Guvern nr 214 / 25.03.2015 administrarea proprietății este transferată Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru Mitropolia Clujului, Maramureșului și Sălajului / Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului, cu scopul realizării pe teren a unui cămin pentru vârstnici.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Recent pe parcelele învecinate în partea de est a amplasamentului reglementat s-a dezvoltat un complex cu funcțiuni de agrement - Wonderland Cluj Resort, pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu. Se remarcă o densificare a zonei adiacente aparținând teritoriului administrativ al comunei Feleacu determinată de dezvoltarea localității ca parte a zonei metropolitane a municipiului Cluj-Napoca.

- Potențial de dezvoltare

Parcela propusă pentru reglementare se remarcă prin cadrul natural în care este amplasată, concomitent cu amplasarea în vecinătatea municipiului Cluj-Napoca, ceea ce o recomandă pentru reconversie în centru pentru dotări sociale – cămin pentru vârstnici.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela reglementată prin documentația de față se află în partea sudică a teritoriului administrativ al municipiului Cluj-Napoca, zona Făget și este adiacent pe latura de est cu intravilanului comunei Feleacu (complexul Wonderland Cluj Resort). Aceasta este amplasată conform P.U.G. Cluj-Napoca în extravilanul localității, fiind încadrată în UTR TDS\_M.A.P.N (terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale) și este în proprietatea Statului Român, în administrarea Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru Mitropolia Clujului, Maramureșului și Sălajului / Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu, drum public pietruit care asigură legătura cu strada Făgetului și permite accesul la amplasament atât din zona centrală a orașului, de pe Calea Turzii, cât și din cartierul Mănăstur, prin conexiunea reprezentată de Drumul Sf. Ioan. Zona este amplasată izolat de cartierul rezidențial din zona Făget format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus și de funcțiuni complementare aferente acestora.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona reglementată prin documentația de față are o suprafață de 12600mp conform CF nr. 284633 (și suprafața măsurată de 15921mp) și este amplasată în zona Făget.

Terenul reglementat este amplasat într-o zonă de șa, pe creastă, cu relief declivitate de la vest spre est, dar favorabil construcțiilor. Parcela este delimitată pe laturile de nord, vest și sud de fond forestier. O parte a acesteia (pe latura de sud-vest și sud) există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, zonă care este de asemenea împădurită.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale). Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații

amplu de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt limitate.

Clima municipiului Cluj-Napoca este de tip continental-moderat, specifică regiunilor de deal. Conform Normativului C107-3/1997, localitatea Cluj-Napoca este încadrată în zona climatică III – zonă de deal și podis, cu temperatura exterioară convențională de calcul de -18°C.

#### **2.4. Circulația rutieră**

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz.

Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu, drum public pietruit care asigură legătura cu strada Făgetului și permite accesul la amplasament atât din zona centrală a orașului, de pe Calea Turzii, cât și din cartierul Mănăștur, prin conexiunea reprezentată de Drumul Sf. Ioan. Zona este amplasată izolat de cartierul rezidențial din zona Făget format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus și de funcțiuni complementare aferente acestora.

- Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Drumul de exploatare DE 7637 are lățime variabilă între 4,08..7,45m și traversează fondul forestier cu care se învecinează parcela reglementată, iar pentru utilizarea acestuia ca și cale de acces la terenul în administrarea beneficiarilor a fost emis acordul nr 5141/BRF/07.11.2024 de către Regia Națională a Pădurilor Romsilva, Direcția Silvică Cluj – Ocolul Silvic Cluj. Acesta nu deservește alte construcții sau ansambluri de la intersecția cu strada Dumitru Braharu și până la amplasamentul reglementat.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent construcțiile existente pe parcela reglementată nu sunt utilizate. Acestea au format un ansamblu cu caracter militar, fiind încadrată conform conform P.U.G. Cluj-Napoca în UTR TDS\_M.A.P.N (terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale) - fosta Cabană nouă Făget, respectiv fosta Cabană Militară.

- Relaționări între funcțiuni

Recent pe parcelele învecinate în partea de est a amplasamentului reglementat s-a dezvoltat un complex cu funcțiuni de agrement - Wonderland Cluj Resort, pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu. Se remarcă o densificare a zonei adiacente aparținând teritoriului administrativ al comunei Feleacu determinată de dezvoltarea localității ca parte a zonei metropolitane a municipiului Cluj-Napoca. Datorită unei perdele de vegetație și specificului reliefului, nu există o relație vizuală directă de pe amplasamentul studiat spre Complexul Wonderland.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe parcelă există conform extrasului de Carte Funciară nr. 284633 există următoarele construcții:

- 284633-C1 (S. construită la sol:154 mp; Pavilion A, cu regim de înălțime P, cu destinația de construcție administrativă și social culturală)
- 284633-C2 (S. construită la sol:51 mp; Pavilion B, cu regim de înălțime P, cu destinația de construcție anexă)
- 284633-C3 (S. construită la sol:447 mp; Pavilion C, cu regim de înălțime P+1E, cu destinația de construcție administrativă și social culturală)
- 284633-C4 (S. construită la sol:17 mp; Pavilion V, cu regim de înălțime P, cu destinația de construcție anexă)
- 284633-C5 (S. construită la sol:14 mp; Pavilion R1, cu regim de înălțime S, cu destinația de construcție anexă - rezervor)
- 284633-C6 (S. construită la sol:14 mp; Pavilion R2, cu regim de înălțime S, cu destinația de construcție anexă - rezervor)

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pavilionul A (nr. cad 284633-C1) și pavilionul C (nr. cad 284633-C3) sunt în stare tehnică bună, urmând a fi reconvertite funcțional în cămin pentru vârstnici și spații auxiliare acestuia. Pavilionul B (nr cad 284633-C2) – o baracă pe structură metalică cu închideri exterioare din tablă, este în stare tehnică proastă și se va desfîința. De asemenea se propune desfîințarea rezervoarelor (nr cad 284633-C5 și nr cad. 284633-C6).

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este amplasată izolat de cartierul rezidențial din zona Făget format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus și de funcțiuni complementare aferente acestora.

- Asigurarea cu spații verzi

Parcela este delimitată pe laturile de nord, vest și sud de fond forestier. O parte a acesteia (pe latura de sud-vest și sud) există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, zonă care este de asemenea împădurită

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și zonele vecine nu sunt expuse riscurilor naturale.

- Principalele disfuncționalități

O parte a construcțiilor existente pe parcelă sunt în stare tehnică proastă, inadecvate funcționii care se propune pe parcelă, astfel încât este necesară desfîințarea acestora - Pavilionul B (nr cad 284633-C2) – o baracă pe structură metalică cu închideri exterioare din tablă.

## 2.6. Echiparea edilitara

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

- Alimentarea cu apă: În prezent clădirile existente pe parcelă nu sunt utilizate. Soluția de alimentare cu apă a complexului existent se realizează prin intermediul celor două rezervoare existente pe parcelă.
- Canalizare – menajera: În prezent clădirile existente pe parcelă nu sunt utilizate. Parcela nu beneficiază de branșament la o rețea de canalizare menajeră.
- Alimentarea cu căldura: În prezent clădirile existente pe parcelă nu sunt utilizate – acestea nu beneficiază de un sistem de încălzire centrală funcțional.
- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețea de alimentare cu energie electrică la care sunt racordate construcțiile existente.

- Principalele disfuncționalități

Parcela reglementată nu este echipată edilitar corespunzător, ceea ce face clădirile existente inutilizabile până la reabilitarea acestora și extinderea rețelelor edilitare din cel mai apropiat punct până în zona studiată (rețea de alimentare cu apă) concomitent cu asigurarea unor soluții în sistem local (microstație de epurare pentru rezolvarea canalizării menajere).

## 2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Parcela este delimitată pe laturile de nord, vest și sud de fond forestier. O parte a acesteia (pe latura de sud-vest și sud) există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, zonă care este de asemenea împădurită. Construcțiile existente sunt amplasate într-o zonă de tip "poiană", cu vegetație joasă (spațiu înierbat) dar fără arbori sau arbuști.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona studiată și zonele vecine nu sunt expuse riscurilor naturale sau antropice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu, drum public pietruit care asigură legătura cu strada Făgetului. Acesta nu deservește alte construcții sau ansambluri de la intersecția cu strada Dumitru Braharu și până la amplasamentul reglementat, astfel încât pe traseul spre parcela reglementată nu sunt puncte de conflict din punct de vedere al traficului.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Construcțiile de pe parcela reglementată nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

La nivelul municipiului Cluj-Napoca, strategia de dezvoltare a serviciilor sociale în domeniul asistenței sociale este de a dezvolta un sistem complementar, comprehensiv și funcțional de servicii sociale care să sprijine persoanele vulnerabile pentru depășirea situațiilor de dificultate, să contribuie la prevenirea și combaterea riscului de excluziune socială, creșterea calității vieții precum și promovarea incluziunii sociale a acestora. Având în vedere că populația Europei îmbătrânește, aceste acțiuni vor avea un impact vizibil asupra calității vieții unei proporții crescânde de persoane.

Documentația propusă este în concordanță cu strategia de dezvoltare a sistemului de asistență socială pentru persoanele vârstnice, care se axează în principal pe servicii de găzduire, supraveghere, asistare, îngrijire, recuperare, suport și consiliere acordate în instituții de asistență socială de tip rezidențial sau servicii alternative de tip centre de zi, cluburi.

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

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

- Plan topografic: Terenul reglementat este amplasat într-o zonă de șa, pe creastă, cu relief declivitate de la vest spre est, dar favorabil construcțiilor. Pe direcția est-vest terenul prezintă o diferență de nivel de 9,0m între cele două laturi, iar pe direcția nord-sud o diferență de 12,5m între cele două laturi.
- Studiu geotehnic: Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale). Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații ample de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt limitate. Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este:  $H_i = 80$  cm. Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93. În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $ag=0,10g$ .
- Analiza relația zona-oras: Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu, drum public pietruit care asigură legătura cu strada Făgetului și permite accesul la amplasament atât din zona centrală a orașului, de pe Calea Turzii, cât și din cartierul Mănăștur, prin conexiunea reprezentată de Drumul Sf. Ioan.
- Conformari spațial-volumetrice: Zona este amplasată izolat de cartierul rezidențial din zona Făget format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus și de funcțiuni complementare aferente acestora, fiind legat de zona rezidențială prin drumul de exploatare pe care se face accesul la amplasament. Datorită reliefului (cartierul rezidențial fiind amplasat la baza versantului iar parcela reglementată pe un platou, la altitudine mai mare) și fondului forestier care separă aceste două zone, nu există o relație vizuală directă între cele două zone. De asemenea, pe parcelele învecinate în partea de est a amplasamentului reglementat s-a dezvoltat un complex cu funcțiuni de agrement - Wonderland Cluj Resort, pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu. Se remarcă o densificare a zonei adiacente aparținând teritoriului administrativ al comunei Feleacu determinată de dezvoltarea localității ca parte a zonei metropolitane a municipiului Cluj-Napoca. Datorită unei perdele de vegetație și specificului reliefului, nu există o relație vizuală directă de pe amplasamentul studiat spre Complexul Wonderland.
- Analiza condiții de trafic: Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu. Acesta are lățime variabilă între 4,08..7,45m și traversează fondul forestier cu care se învecinează parcela reglementată, iar pentru utilizarea acestuia ca și cale de acces la terenul în administrarea beneficiarilor a fost emis acordul nr 5141/BRF/07.11.2024 de către Regia Națională a Pădurilor Romsilva, Direcția Silvică Cluj – Ocolul Silvic Cluj. Acesta nu deservește alte construcții sau ansambluri de la intersecția cu strada Dumitru Braharu și până la amplasamentul reglementat.
- Caracteristicile țesutului urban: Pe parcelele învecinate în partea de est a amplasamentului reglementat s-a dezvoltat un complex cu funcțiuni de agrement - Wonderland Cluj Resort, pe

teritoriul administrativ al comunei Feleacu. Se remarcă o densificare a zonei adiacente aparținând teritoriului administrativ al comunei Feleacu determinată de dezvoltarea localității ca parte a zonei metropolitane a municipiului Cluj-Napoca. Datorită unei perdele de vegetație și specificului reliefului, nu există o relație vizuală directă de pe amplasamentul studiat spre Complexul Wonderland. Zona este amplasată izolat de cartierul rezidențial din zona Făget format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus și de funcțiuni complementare aferente acestora

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

Zona funcționala de referință aferentă P.U.Z. are suprafața de 12600mp în acte (suprafața măsurată de 15921mp) și este compusă din 1 parcelă amplasată conform P.U.G. Cluj-Napoca în extravilanul localității, în U.T.R. TDS\_M.A.P.N (terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale).

TDS MAPN (Zonă cu destinație specială terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale)

#### **1. Utilizări admise**

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **2. Utilizări admise cu condiționări**

Funcțiuni complementare – locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

#### **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.

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

P.O.T maxim = 60%

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

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

C.U.T. Maxim = 2,2

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

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

Terenul reglementat este amplasat într-o zonă de șa, pe creastă, cu relief declivitate de la vest spre est, dar favorabil construcțiilor. Parcela este delimitată pe laturile de nord, vest și sud de fond forestier. O parte a acesteia (pe latura de sud-vest și sud) există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, zonă care este de asemenea împădurită. Construcțiile existente sunt amplasate într-o zonă de tip "poiană", cu vegetație joasă (spațiu înierbat) dar fără arbori sau arbuști. Amenajările exterioare propuse prin documentație precum și amplasarea noii construcții propuse, cu destinația de capelă, se va realiza astfel încât să se încadreze în zona neîmpădurită, fără eliminarea de arbori maturi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **• Circulația stradală**

Zona reglementată este accesibilă prin intermediul unui drum de exploatare forestieră (DE 7637), care se desprinde din strada Dumitru Braharu, drum public pietruit care asigură legătura cu strada Făgetului și permite accesul la amplasament atât din zona centrală a orașului, de pe Calea Turzii, cât și din cartierul Mănăstur, prin conexiunea reprezentată de Drumul Sf. Ioan.

Drumul de exploatare DE 7637 are lățime variabilă între 4,08..7,45m și traversează fondul forestier cu care se învecinează parcela reglementată, iar pentru utilizarea acestuia ca și cale de acces la terenul în administrarea beneficiarilor a fost emis acordul nr 5141/BRF/07.11.2024 de către Regia Națională a Pădurilor

Romsilva, Direcția Silvică Cluj – Ocolul Silvic Cluj. Acesta nu deservește alte construcții sau ansambluri de la intersecția cu strada Dumitru Braharu și până la amplasamentul reglementat.

- Parcaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Deoarece prin proiect se propun intervenții asupra unor clădiri existente, asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin amenajarea de locuri de parcare la sol, în incinta reglementată.

Necesarul de parcaje pentru funcțiuni de asistență socială:

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

- Circulații pietonale

Se prevede trotuare și accese pietonale amenajate în incinta, separat față de aleile de circulație auto.

- Sistematizarea verticală

Construcțiile vor ține seama de pantele și planeitatea terenului. În incinta se vor amenaja spații verzi care vor fi întreținute corespunzător. Accesele carosabile, platformele și aleile din incinta vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice și pietris.

### 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Se dorește introducerea în intravilan a suprafeței parcelei studiate care nu se suprapune cu fondul forestier, prin constituirea unui trup intravilan, care să fie organizat din punct de vedere funcțional în două tipuri de zone:

- Is\_A\* (Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente), destinată dotărilor sociale (cămin vârstnici) – în suprafață de 5336mp
- VPr (Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică) – o suprafață de 3896mp ocupată cu plantații cu rol de protecție față de linia electrică LEA 110kV și de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice și constituie un spațiu verde tampon pe zona cu declivitate accentuată, față de lucrările și amenajările efectuate de complexul Wonderland pe teritoriul intravilan al comunei Feleacu care este adiacent pe latura de est.

Suprafața parcelei care se suprapune cu fondul forestier (3368mp) va primi destinația TDF (Extravilan – terenuri cu destinație forestieră) și va rămâne în extravilan.

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	<b>U.T.R. TDS_M.A.P.N</b> – Trup extravilan - zona cu destinație specială - terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale P.O.T. max = 60% C.U.T. max = 2.2	12600	100.00	--	--
2	Trup intravilan - <b>Trup Arhiepiscopia Vadului Feleacului și Clujului - Camin Varstnici</b> , din care:			9232	73,3
2a	<b>U.T.R. Is_A*</b> - <b>Intravilan</b> . Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente P.O.T. max = 20% C.U.T. Max = 0.4 (Conform Aviz de oportunitate nr. 24 / 27.02.2023)	--	--	5336	42,4

2b	<b>U.T.R. Vpr – Intravilan.</b> Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica P.O.T. max = 0% C.U.T. max = 0	--	--	3896	30,9
3	<b>TDF - EXTRAVILAN</b> - terenuri cu destinatie forestiera pe parcela in proprietatea beneficiarilor P.O.T. max = 0% C.U.T. max = 0	--	--	3368	26,7
	<b>TOTAL</b>	<b>12600</b>	<b>100.0</b>	<b>12600</b>	<b>100.0</b>

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### 3.6.1. - Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a complexului existent se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă din punctul cel mai apropiat față de amplasamentul reglementat.

#### 3.6.2. - Canalizare - menajera.

Pentru soluționarea canalizării se propune amplasarea unei microstații de epurare cu deversarea apei epurate în bazin vidanjabil betonat etanș.

#### 3.6.3. - Alimentarea cu caldura.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire, prin centrale termice pe combustibil gazos și pompe de căldură aer-apă alimentate cu curent electric. Alimentarea cu gaz a complexului existent pe parcelă se va face prin extinderea pe cheltuiala beneficiarului a rețelei de gaz existente în vecinătate.

#### 3.6.4. - Alimentarea cu energie electrica.

În zona exista rețea de alimentare cu energie electrică la care sunt racordate construcțiile existente și la care va fi racordată și construcția propusă.

### **3.7. Protectia mediului**

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

Apele meteorice căzute pe suprafața platformelor betonate din incintă vor fi colectate prin intermediul unor rigole carosabile și a receptorilor pluviali, filtrate prin deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi, fiind apoi colectate de o rețea de canalizare pluvială de incintă și deversate în un bazin de retenție pentru ape pluviale, etanș și prefabricat.

Apele meteorice colectate de pe învelitoarea clădirilor sunt colectate prin jgheaburi și burlane, fiind apoi conduse prin o rețea de canalizare pluvială de incintă și deversate în bazinul de retenție pentru ape pluviale, etanș și prefabricat.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

La realizarea operațiunilor de sistematizare verticală se va evita realizarea de taluzuri abrupte care prezintă risc de prăbușire. Se va evita eliminarea de arbori maturi din incintă.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru soluționarea canalizării se propune amplasarea unei microstații de epurare cu deversarea apei epurate în bazin vidanjabil betonat etanș.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv la fiecare loc de producere și depozitate temporar pe fracții la punctul gospodăresc amenajat în incintă. Depozitarea temporara a deșeurilor se face în exteriorul clădirii, al punctul gospodăresc, amenajat conform normelor de igiena în vigoare privind mediul de viața al populației. Colectarea deșeurilor se face selectiv, astfel încât materialele cu potențial de reciclare (hârtie, carton, sticlă, plastic și metal) să fie recuperate și dirijate spre centrele de reciclare. Transportul deșeurilor



menajere se realizează pe bază de contract cu operatori economici autorizați pentru desfășurarea acestei activități.

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

Pe latura de est a amplasamentului se instituie UTR VPr (Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică) – o suprafață de 3896mp ocupată cu plantații cu rol de protecție față de linia electrică LEA 110kV și de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice și constituie un spațiu verde tampon pe zona cu declivitate accentuată, față de lucrările și amenajările efectuate de complexul Wonderland pe teritoriul intravilan al comunei Feleacu care este adiacent pe latura de est.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcela este delimitată pe laturile de nord, vest și sud de fond forestier. Pe o parte a acesteia (pe latura de sud-vest și sud) există o suprapunere între parcela în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, zonă care este de asemenea împădurită și asupra căreia nu se intervine prin amenajările exterioare din cadrul proiectului. Construcțiile existente sunt amplasate într-o zonă de tip "poiană", cu vegetație joasă (spațiu înierbat) dar fără arbori sau arbuști. Spațiile verzi din incinta aferentă căminului de vârstnici se vor amenaja cu gazon și vegetație joasă. Se va evita eliminarea arborilor maturi de pe amplasament.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate  
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistică reabilitare urbană  
Nu este cazul.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.  
Nu este cazul.

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publică: prin documentația de față nu se instituie obiective de utilitate publică
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998: parcela reglementată este proprietatea privată a Statului Român, în administrarea Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru Mitropolia Clujului, Maramureșului și Sălajului / Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse: parcela reglementată își păstrează integral forma de proprietate. Nu se propune transferul proprietății parcelei sau a unei zone din parcele către alt beneficiar.

## **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Cristina ALBU

arh. Doina MUNTEANU



# REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ANSAMBLU CU CARACTER MILITAR ÎN DOTĂRI SOCIALE (CĂMIN VÂRSTNICI) – ZONA FĂGET

Zona Făget, CF 284633, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

## **I. Dispoziții generale**

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

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru trupul intravilan propus prin documentația de față - Trup Arhiepiscopia Vadului Feleacului și Clujului - Camin Vârstnici, care să fie organizat din punct de vedere funcțional în trei tipuri de zone:

- Is\_A\* (Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente), destinată dotărilor sociale (cămin vârstnici)
- VPr (Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică), condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi etc.
- TDF (terenuri cu destinație forestieră pe parcelă în proprietatea beneficiarilor), suprapunere între parcelă în proprietatea beneficiarilor și fondul forestier, în total 3368mp, care nu se introduce în intravilan

### **2. Baza legală a elaborării**

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca. Prin Certificatul de Urbanism nr. 2754 / 25.10.2022 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca se solicită beneficiarului să întocmească Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul propus și urbanizarea zonei.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament se aplică pentru zona studiată aferent P.U.Z. - un trup intravilan propus - Trup Arhiepiscopia Vadului Feleacului și Clujului - Camin Varstnic. Zona reglementată are o suprafață totală de 12600.0mp în acte (și suprafața măsurată de 15921mp) și este compusă din 1 parcelă în proprietatea Statului Român, în administrarea Secretariatului de Stat pentru Culte, pentru Mitropolia Clujului, Maramureșului și Sălajului / Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. 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 reglementare a terenurilor prin P.U.Z. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică (modernizare a drumurilor), este interzisă.

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**  
Clădirile vor fi dispuse pe parcelă în regim deschis.
- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**  
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6m.  
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- **Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:**  
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 10 m.

#### **6. Circulații și accese**

Se vor prevedea accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

#### **7. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Deoarece prin proiect se propun intervenții asupra unor clădiri existente, asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin amenajarea de locuri de parcare la sol, în incinta reglementată.

Necesarul de parcaje pentru funcțiuni de asistență socială:

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

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se vor asigura utilitățile pentru fiecare parcelă, prin pastrarea bransamentelor existente și executarea racordurilor necesare pentru construcțiile și funcțiunile nou propuse acolo unde rețelele respective există. În caz contrar utilitățile se vor asigura prin soluție locală.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice.

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

Se conservă structura parcelară existentă.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**III. Zonificarea functionala**  
**Unitati și subunitati functionale**

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	<b>U.T.R. TDS_M.A.P.N</b> – Trup extravilan - zona cu destinatie speciala - terenuri cu destinatie speciala apartinand Ministerului Apararii Nationale P.O.T. max = 60% C.U.T. max = 2.2	12600	100.00	--	--
2	Trup intravilan - <b>Trup Arhiepiscopia Vadului Feleacului si Clujului - Camin Varstnici</b> , din care:			9232	73,3
2a	<b>U.T.R. Is_A*</b> - <b>Intravilan</b> . Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente P.O.T. max = 20% C.U.T. Max = 0.4 (Conform Aviz de oportunitate nr. 24 / 27.02.2023)	--	--	5336	42,4
2b	<b>U.T.R. Vpr</b> – <b>Intravilan</b> . Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica P.O.T. max = 0% C.U.T. max = 0	--	--	3896	30,9
3	<b>TDF - EXTRAVILAN</b> - terenuri cu destinatie forestiera pe parcela in proprietatea beneficiarilor P.O.T. max = 0% C.U.T. max = 0	--	--	3368	26,7
	<b>TOTAL</b>	<b>12600</b>	<b>100.0</b>	<b>12600</b>	<b>100.0</b>

**IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

**U.T.R. Is A\*** - Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Funcțiuni administrative care deservesc funcțiunea principala propusa pe amplasament.

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

afara spațiului public.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

## **SECȚIUNEA II:**

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura parcelară existentă.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi dispuse pe parcelă în regim deschis.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 10 m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor prevedea accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Deoarece prin proiect se propun intervenții asupra unor clădiri existente, asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin amenajarea de locuri de parcare la sol, în incinta reglementată.

Necesarul de parcaje pentru funcțiuni de asistență socială:

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

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv P+2E

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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. 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. (HG 525/1996, Art. 32).

### **Clădiri / corpuri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### **Clădiri existente**

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Se vor asigura utilitățile pentru fiecare parcelă, prin pastrarea bransamentelor existente și executarea racordurilor necesare pentru construcțiile și funcțiunile nou propuse acolo unde rețelele respective există. În caz contrar utilitățile se vor asigura prin soluție locală.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III :**

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 20%

(Conform Aviz de oportunitate nr. 24 / 27.02.2023)

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

C.U.T. Maxim = 0.4

(Conform Aviz de oportunitate nr. 24 / 27.02.2023)

**U.T.R. VPr - Zonă verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstrucție ecologica**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații 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. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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 II:**

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Nu e cazul.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

Nu e cazul.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile 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.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Nu e cazul.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Nu e cazul.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

#### **ARTICOLUL 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.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Amplasarea împrejurimilor va respecta condițiile impuse de zonele de siguranță ale rețelelor de distribuție a energiei electrice din vecinătatea amplasamentului reglementat.

## **SECȚIUNEA III :**

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

POT maxim = 0 %

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

CUT maxim = 0



## U.T.R. TDF – Terenuri cu destinație forestieră

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic.

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură. S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Amenajările exterioare vor viza doar căile de circulație auto. Nu se vor amenaja locuri de parcare.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

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

Se păstrează parcelarul existent.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiuri, indiferent de structura de proprietate.

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

P.O.T. = 0 %

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite

P.O.T. = 0 %

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

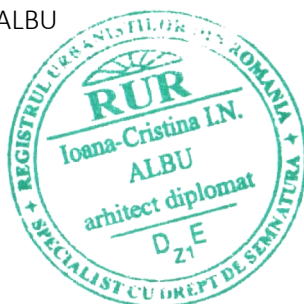
C.U.T. = 0

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite

C.U.T. = 0

Întocmit,

arh. Cristina ALBU



arh. Doina MUNTEANU