



<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	PUZ zona Borhanci – pentru construire locuințe și dotări
PROIECT NUMARUL	19.186/18.01.2016
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT	S.C SPIRICOM S.R.L. BUCUREȘTI
DATA	MARTIE, 2018

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR


4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea 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. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

2. Baza legală a elaborării


La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca – județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenul care face obiectul PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ zonă de locuire - Borhanci, colonia Borhanci, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, după cum urmează:

- Străzile Gheorgheni și Bicaz - la Nord
- Parcele agricole situate la nord de Str. Borhanciului - la Vest
- Parcele agricole la vest de drumul de legătură Borhanci-Sopor - la Est
- Strada Borhanciului și parcelele agricole situate la est de aceasta - la Sud

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p>
	<p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:


- Retrageri minime față de aliniament 5.00 m (pot fi exceptate de la această prevedere, în cazul locuințelor individuale, spațiile acoperite pentru gararea autovehiculelor).
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – conform reglementărilor detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3.0 m lățime pentru a fi construibilă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

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

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 200 mp și front la stradă de minim 10.0 m. Pentru locuințele înșiruite și covor, se admite construcția pe parcele cu suprafață minimă de 150 mp și front la stradă de minim 8.0 m. Se vor respecta reglementările detaliate din cadrul RLU, pentru fiecare UTR propus.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Împrejuririle vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,80 m). Spre spațiul public (stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Conform art. 37 – RGU prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale ce determina obiectul studiului.


Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității. Pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

M – Zona mixtă

UTR M4 – Zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală

L – Zonă de locuințe

UTR Lid – Zonă de locuințe individuale

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Is – Zonă instituții și servicii publice

UTR Is – Zonă instituții și servicii publice

E – Zonă activități economice

UTR Et – Zonă activități economice terțiare

V – Zonă verde

UTR Va – Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

G – Zona de gospodărire comunală

UTR ED – Zonă aferentă infrastructurii edilitare

T – Zonă transporturi

UTR Tr – Zonă transporturi rutiere (stație terminus autobuz)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UTR M4 – Zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ


ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Structură funcțională mixtă tip centru de cartier, incluzând funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă, cu condiția ca aceasta să ocupe maxim 50 % din suprafața construit-desfășurată însumată a construcțiilor propuse pe parcelă și să nu ocupe parterul construcțiilor.

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

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

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

- Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- b) Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- c) Să implice maximum 5 persoane
- d) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- e) Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE


- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natură.
- 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 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă;
- Suprafața parcelelor va fi de minim **900 mp**;
- Lungimea frontului la stradă va fi de minim **25.0 m**;

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă și se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6.00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Se va asigura posibilitatea de tranziție a parcelelor de către pietoni, către spațiile publice de tip scuar situate pe laturile laterale sau posterioare ale parcelelor, inclusiv prin pasaje de tip gang cu o lățime minim de 5.0 m și o înălțime minimă de 6.0 m.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR


- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane / subterane sau în parcaje amenajate la sol.
- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.
- Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială, și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (1-2S)+P+3, unde S – subsol, P – parter.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16.0 m.
- Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea maximă la cornișă / totală reglementat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare);
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10 %);
- Alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din jur și cu celelalte construcții construite deja în cadrul zonei mixte.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	


- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit, tâmplării a căror culoare să nu contrasteze cu cea a fațadei.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.
- În cazul în care parcela se învecinează pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament sau retrase față de limita posterioară (grădina de fațadă), minim 60 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Spre spațiul public se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, caz în care limita de proprietate va fi marcată prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație / gard-viu.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu 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 parcelelor;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă


SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50.00 %**

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

- **CUT maxim = 2.00 (mp. ADC / mp teren)**

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

UTR Lid – Zonă de locuințe individuale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit sau covor, cu o unitate locativă pe parcelă.

ARTICOLUL 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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a) Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - b) Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - c) Să implice maximum 5 persoane
 - d) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - e) Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.


ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

- Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - a) Vor avea front la stradă
 - b) Lungimea frontului la stradă va fi de minim 10.0 m (doar în cazul parcelelor neregulate, se admite ca cei 10.0 m să fie atinși inclusiv la o adâncime de maxim 5.0 m față de stradă).

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

- c) Adâncimea parcelei va fi cel puțin egală cu lungimea frontului stradal
- d) Suprafața parcelei va fi de cel puțin 250 mp.
- Ca excepție de la paragraful precedent, se admite construcția de locuințe înșiruite sau locuințe tip covor pe parcele cu suprafață de minim 150 mp și lungime a frontului la stradă de minim 8.0 m, conform planșei de reglementări.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT


- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.
- În cazul garajelor, se admite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8 %) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3.00 m**.
- În cazul în care deschiderea la stradă a parcelei este mai mică de 13.0 m, clădirile cuplate se vor amplasa pe una din limitele laterale ale parcelei, conform planșei de reglementări anexate. În acest caz, adâncimea clădirii nu va depăși 15.0 m.
- Pentru deschideri la stradă de sub 10.0 m, sau pentru parcele cu suprafețe mai mici de 200 mp, se admite alipirea clădirilor pe ambele limite laterale (locuințe înșiruite) sau pe o limită laterală și pe limita posterioară (locuințe covor).
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

de **4.50 m**. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de **6.00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE


- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese secundare pietonale din spațiile publice respective.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Se vor prevedea două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (D)+P+1 / (D)+P+M, unde D – demisol, P – parter, M – mansardă. Dată fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol, cu condiția ca acesta să ocupe maxim 50 % din suprafața construită la sol a clădirii.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.0 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.0 m.


<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire);
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- 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. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Se recomandă, pentru a evita monotonia de-a lungul străzilor din zonele cu locuințe colective, ca fațadele să fie colorate în alternanță, conform secvenței propuse de prezentul regulament (**SE VA COMPLETA ULTERIOR**).
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor putea fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;
- Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50 % din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.


ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m 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 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu 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 parcelelor;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI


ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 30.00 %**
- Pentru locuințele înșiruite sau locuințele tip cover, se admite un POT maxim de 40.00 %.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

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

- **CUT maxim = 0.60 (mp ADC / mp teren)**
- Pentru locuințele înșiruite sau locuințele tip cover, se admite un CUT maxim de 0.80 (mp ADC / mp teren).

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

UTR Is – Zonă instituții și servicii publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE


- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitator, amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la stradă;
- Suprafața parcelelor va fi de minim **600 mp**;
- Deschiderea la stradă a parcelelor va fi de minim **20.0 m**;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă și se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6.00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p>
	<p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese secundare pietonale din spațiile publice respective.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR


- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane / subterane sau în parcaje amenajate la sol.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă.
- Se admite, cu acordul administratorului drumului, exclusiv pe porțiunea de stradă situată în fața parcelei, amenajarea de locuri de parcare pentru vizitatori în lungul străzii, pe fâșia de 2.50 m lățime din profilul stradal propus, prin întreruperea plantației de aliniament.
- Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestuia.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (D)+P+3 / (D)+P+2+M, unde D – demisol, P – parter, M – mansardă. Dată fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol, cu condiția ca acesta să ocupe maxim 50 % din suprafața construită la sol a clădirii.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.0 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.0 m.

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

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ


- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m 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 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu garduri vii;

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

- 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 parcelelor;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă


SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40.00 %**

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

- **CUT maxim = 1.60 (mp. ADC / mp teren)**

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

UTR Et – Zonă activități economice terțiare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

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


ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Constructii provizorii de orice natură.
- 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 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelelor:


- Vor avea front la stradă;
- Suprafața parcelelor va fi de minim **700 mp**;
- Lungimea frontului la stradă va fi de minim **20.0 m**;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă și se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ


- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6.00 m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, este obligatorie realizarea de accese pietonale pentru public din spațiile publice respective.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane / subterane sau în parcaje amenajate la sol.
- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.
- Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială, și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe fiecare parcelă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR


- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (D)+P+3 / (D)+P+2+M, unde D – demisol, P – parter, M – mansardă. Dată fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol, cu condiția ca acesta să ocupe maxim 50 % din suprafața construită la sol a clădirii.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.0 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.0 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;
- Volumetria clădirilor va ține seama de topografia terenului, fiind adaptată la panta acestuia. Fațadele dinspre spațiul public (stradă / spațiu verde) vor fi tratate într-un stil arhitectural modern, cu un raport plin-gol cu minim 50 % plin, în acord cu peisajul urban al zonei.
- Se recomandă pentru fațade utilizarea tencuielii, a lemnului sau, pentru socluri, a placajelor de piatră și a tencuielilor. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	


- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Spre spațiul public se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmui, caz în care limita de proprietate va fi marcată prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație / gard-viu.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu 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 parcelelor;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>


SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50.00 %**

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

- **CUT maxim = 2.00 (mp. ADC / mp teren)**

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

UTR Va – Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile – recomandate în special în cazul spațiilor verzi de dimensiuni sub 3.000 mp care se învecinează direct cu zone rezidențiale (UTR Lid).
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.


ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin alt Plan Urbanistic Zonal.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă retragerea clădirilor cu minim **5.0 m** față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă. Se recomandă retragerea față de limitele laterale cu o distanță minimă de **5.00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă ca distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă să nu fie mai puțin de **6.00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Vor fi asigurate spații de acces pietonal pentru public, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor 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 aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămiși asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).
- Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR


- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: P+1 / P+M, unde P – parter, M – mansardă. Dată fiind configurația terenului, este admisă realizarea unui demisol, cu condiția ca acesta să ocupe maxim 50 % din suprafața construită la sol a clădirii.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.0 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.0 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private se vor realiza astfel: pentru zonele rezidențiale, împrejuririle pot fi opace, în timp ce pentru zonele de activități economice (servicii) sau de instituții și servicii, se recomandă realizarea unor împrejuriri transparente.


SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 5.00 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

- **CUT maxim = 0.10 (mp. ADC / mp teren)** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

UTR ED – Zonă aferentă infrastructurii edilitare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone: elemente nodale ale infrastructurii edilitare (posturi de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, microstații de epurare, stații de reglare gaz).
- Activități conexe – administrative.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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


SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

- Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va păstra retragerea față de aliniament caracteristică străzii pe care se amplasează echipamentele edilitare (dacă zonele de protecție necesare față de carosabil / față de zonele de locuit permit acest lucru).

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4.0 m.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR


- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.
- Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13 m. Regimul de înălțime nu va depăși (S)+P+3.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ


- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului;
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m 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 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu garduri vii;
- În situațiile în care considerente legate de securitate sau de reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.
- 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 fără a afecta spațiul public.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>


SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60.00 %

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

- CUT maxim = 1.20 (mp. ADC / mp teren)

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

UTR Tr – Zonă transporturi rutiere (stație terminus autobuz)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Circulația rutieră și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșii de protecție ale acestora, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră, stații transport public în comun.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții cu caracter comercial, cu caracter provizoriu și suprafață la sol de maxim 10 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)


- Conform planșă reglementări urbanistice – PUZ.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p><i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i></p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS</p>
	<p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate privind configurarea stației terminus de autobuz.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate – vor fi prevăzute locuri de parcare la stradă, pe circulațiile rutiere adiacente stației terminus de autobuz.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P (4 m) – pentru construcțiile aferente stației de autobuz terminus și pentru construcțiile provizorii cu caracter comercial adiacente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR


- Construcțiile realizate în cadrul stației de autobuz terminus vor fi realizate din materiale moderne, astfel încât conformarea, volumetria și aspectul exterior al acestora să nu contravină aspectului general al zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	<i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i> Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 10.00 %** (numai pentru construcțiile aferente stației de autobuz terminus și pentru construcțiile provizorii cu caracter comercial adiacente)

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

- **CUT maxim = 0.10 (mp. ADC / mp teren)** (numai pentru construcțiile aferente stației de autobuz terminus și pentru construcțiile provizorii cu caracter comercial adiacente)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR M4 – Zonă mixtă adiacentă circulațiilor de importanță locală

POTmax = 50.00 %

CUT max = 2.00

Hmax = P+3 (16.0 m)

UTR Lid – Zonă de locuințe individuale

POTmax = 30.00 % (40.00 % pentru locuințele înșiruite sau de tip cover)

CUT max = 0.60 (0.80 pentru locuințele înșiruite sau de tip cover)

Hmax = (D)+P+1 / (D)+P+M (7.0 m)

UTR Is – Zonă instituții și servicii publice


POTmax = 40.00 %

CUT max = 1.60

Hmax = (D)+P+3 / (D)+P+2+M (13.0 m)

UTR Et – Zonă activități economice terțiare

POTmax = 50.00 %

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	<i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i> Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	

CUT max = 2.00

Hmax = (D)+P+3 / (D)+P+2+M (13.0 m)

UTR Va – Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

POTmax = 5.00 %

CUT max = 0.10

Hmax = (D)+P+1 / (D)+P+M (12.0 m)

UTR ED – Zonă aferentă infrastructurii edilitare

POTmax = 60.00 %

CUT max = 1.20

Hmax = P+3 (13.0 m)

UTR Tr – Zonă transporturi rutiere (stație terminus autobuz)

POTmax = 10.00 %

CUT max = 0.10

Hmax = P (4.0 m)

Martie 2018

Întocmit
dr. urb. Matei Cocheci

Șef proiect
dr. urb. Matei Cocheci