

FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE URBANA – Ansamblu mixt
Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 142 (zona Cora)
CLUJ-NAPOCA

BENEFICIAR:

SC CLUJ-NAPOCA ESTATE SRL
Bucuresti, str. Dudesti-Pantelimon nr. 73-76, Sector 3

ELABORATOR:

SC ARHIMOBIL SRL
CLUJ-NAPOCA, STR. SECERATORILOR NR. 5A
J12/578/1995, RO 7247513

BORDEROU

PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE
STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CONCLUZII
ANEXE; STUDII DE FUNDAMENTARE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

PLANSA NR. 01 – PLAN DE INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	
PLANSA NR. 01' – PLAN DE INCADRARE IN PUG	
PLANSA NR. 02 – SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:2000
PLANSA NR. 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:2000
PLANSA NR. 04 – REGLEMENTARI EDILITARE,	SC. 1:2000
PLANSA NR. 05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:2000
PLANSA NR. 06 – MOBILARE URBANISTICA V1	SC. 1:2000
PLANSA NR. 06' – MOBILARE URBANISTICA V2	SC. 1:2000
PLANSA NR. 07 – EXTRAS DIN PROPUNERE CENTURA OCOLITOARE	

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF PROIECT: Prof. dr. arh. IANCU ADRIAN
PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE URBANA – Ansamblu mixt, Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 142, CLUJ-NAPOCA**
- Beneficiar: SC CLUJ-NAPOCA ESTATE SRL, Bucuresti, str. Dudesti-Pantelimon nr. 73-76, Sector 3
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL, Cluj-Napoca, str. Seceratorilor nr. 5A
- Data elaborarii: mai 2018-septembrie 2018

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie realizarea unui ansamblu mixt (cu functiuni comerciale, mall, birouri, servicii de interes public – hotel, parking, spatii pentru loisir), pe terenurile situate in Cluj-Napoca, Bd. 1 Decembrie 1989 in zona Cora, identificate prin nr. CF/ nr. Cad.: 257051, 257052, 257011, 257088, 256982, 257013, 256978, 257018, 250241 si insumeaza o suprafata de peste 18 hectare.

S total = 189 130 mp.

Terenurile se afla incadrate in acest moment in mai multe UTR: Ec (terenul Cora – 121 119 mp), UTR Uec(49 409 mp), UTR Vpr(10 122 mp), UTR Ve(85 mp) si UTR TR(8 395 mp)

Prin propunerea urbanistica se vor pastra limitele UTR Vpr si UTR Ve. De asemenea se va delimita concret UTR TR ca urmare a studiului de trafic, cu dimensionarea corespunzatoare a legaturii prevazute in PUG Cluj-Napoca menite de a lega B-dul 1 Decembrie 1918 de localitatea Floresti.

Propunerea principala este de a defini un nou UTR denumit Ec1 care va cuprinde actualele UTR Ec si Uec. Unul din scopurile documentatiei urbanistice este de a redefini indicatorii urbanistici in asa fel incat per total sa se inscrie in cei aferenti pentru UTR Ec, dar prin definirea CUT pe parcela sa compenseze suprafetele afectate de incadrările in UTR Vpr, Ve si TR.

Astfel : -**POT** maxim va ramane cel stabilit prin PUG aferent UTR Ec, adica 60%-POT se va calcula raportat la intreaga suprafata a parcelelor din UTR EC1 - $S=173\ 723 \times 60\%=104\ 233$ MP

-**CUT** se va defini pe parcela (pentru ca va trebui comasata si reparcelata suprafata actuala a terenurilor) cu un maxim de 1,8- CUT se va calcula raportat la intreaga suprafata a parcelelor din UTR EC1 - $S=173\ 723 \times 1.8=312\ 701$ MP

O alta propunere a documentatiei urbanistice este cea de a introduce unele functiuni in categoria „Utilizari admise”; aceste functiuni – respectiv cele de birouri, cazare hoteliera, servicii, etc – apar mentionate in UTR Ec la capitolul „Utilizari admise cu conditionari” ca titlu general. Astfel, prezenta documentatie stabileste cu claritate

functiunile admise pentru UTR Ec1 propus.

Funcțiunea nou introdusă este cea de petrecere a timpului liber în spații denumite generic „Entertainment Mall”. Această funcțiune se dorește a fi magnetul investiției și are ca scop acoperirea necesităților populației de a petrece timpul liber în spații de dimensiuni mari în care să poată găsi funcțiuni diverse și de dimensiuni mari, inclusiv culturale sau sportive, pe lângă cele tradiționale. Activitățile din clădiri se vor extinde și în aer liber pe suprafața dintre Raul Somesul Mic și construcțiile proiectate.

Un alt aspect important îl reprezintă propunerea de amenajare a unei legături pietonale și a unei piste de bicicliști care să lege traseul actual din municipiul Cluj-Napoca de la Parcul Rozelor până în localitatea Florești. Astfel se va asigura accesul pietonilor și a bicicliștilor din cele două localități, devenind un punct de atracție pentru cei care practică deplasarea pe jos sau cu bicicleta (ori alte mijloace de deplasare precum role, skate, etc.).

Se vor asigura locurile de parcare necesare viitoarelor funcțiuni conform normelor în vigoare și chiar suplimentar acestora în parcarile amenajate la sol sau în clădirile proiectate (la subsol sau la etaje).

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG în vigoare, adoptat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014; PUG anterior adoptat prin HCL nr. 792 din 21 decembrie 1999; Studiu Urbanistic Zona Cora – Strandul SUN – aviz CTATU Cluj-Napoca din 3 decembrie 2010; PUD construire spații comerciale adoptat prin HCL 595 din 30 decembrie 2013; Concurs de soluții „Rethinking SOMES” organizat de Primăria municipiului Cluj-Napoca în anul 2017 – precum și documentația aferentă PUZ avizată în CTATU.
- Studiile de fundamentare întocmite pentru prezenta documentație sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic; Studiu de circulație; Studiul Relația zona – oras; Studiul Evoluția teritorială din punct de vedere urbanistic și economic; Studiul Caracteristicile țesutului urban; Studiul Conformări spațial-volumetrice.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei. Zona a fost inclusă în intravilan în anul 1999. După anul 2000 în zona au fost construite actualele funcțiuni, adică complexul comercial CORA așa cum este el în prezent.
- Caracteristici semnificative ale zonei. Zona studiată are în prezent caracterul unei zone în care funcțiunea este cea de comerț și alăturat cea de petrecere a timpului liber – în cadrul strandului SUN.
- Potențial de dezvoltare a fost analizat în cuprinsul studiilor de fundamentare întocmite pentru prezenta documentație. Concluziile acestor studii sunt prezentate mai jos în subcapitolul 3.1.

2.2. Incadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității: zona se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la limita vestică a acestuia.
- Relationarea zonei cu localitatea. Zona studiată este delimitată la sud de Bd. 1 Decembrie 1918, la nord de Raul Somesul Mic, la vest de limita intravilanului municipiului Cluj-Napoca, respectiv de limita teritoriului administrativ al comunei Florești, iar la est de terenurile Strandului SUN – aflate în proprietatea municipiului Cluj-Napoca. Studiul de fundamentare „Relația zona-oras” întocmit pentru prezenta documentație dezvoltă pe larg subiecții relațiilor zonei față de localitate.

2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful este relativ plat. Un element semnificativ al cadrului natural este prezenta pe latura nordica a zonei studiate a Raului Somesul Mic. Prezenta acesuei ape curgatoare este semnificativa atat pentru situatia existenta cat si pentru propunerile de organizare viitoare, concretizate printr-o zona verde semnificativa.

2.4. Circulatia. In prezent accesul in zona se desfasoara din Bd. 1 decembrie 1918 dintr-un sens giratoriu. In interiorul zonei studiate circulatia auto este distribuita de un alt sens giratoriu. Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare care acces la Bd. 1 decembrie 1918 de langa sensul giratoriu precum si o legatura pietonala pe o alee care au acces spre calea Floresti si Nodul M.

2.5. Ocuparea terenurilor.

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată: pe terenurile reglementate prin prezenta documentatie se afla constructiile aferente zonei comerciale Cora.
- Relationari intre functiuni. Pe terenul reglementat exista functiunea comerciala precum si constructii aferente acesteia.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: pe parcela aferenta centrului comercial Cora terenul este ocupat de cladiri in proportie de 20% si de platforme pentru parcare, alei auto si pietonale in proportie de circa 30%. Celelalte parcel sunt neocupate, cu exceptia drumului de legatura din accesul stuat in sensul giratoiu de pe Bd. 1 decembrie 1918.
- Aspecte calitative ale fondului construit: Cladirea centrului comectial CORA este o constructie de tip big-box realizata cu materiale moderne in anul 2005-2006.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista retele de utilitati in interiorul zonei studiate.
- Asigurarea cu spatii verzi: in zona este prevazuta (pe o portiune) conform PUG actual o zona de protectie a retelelor numita VPr, si o zona numita Ve. Acestea se vor pastra.
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul. Spre raul Somesul Mic exista un dig, iar potentialul risc de inundatii este eliminat prin controlul apelor in amonte, prin mai multe zone de baraje.
- Principalele disfunctionalitati: prezenta unor retele edilitare majore (magistrale apa, retea electrica aeriana) precum si propunerea din PUG pentru realizarea unei legaturi auto spre Floresti.

2.6. Echipare edilitara: Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau sapte studii de fundamentare:

- Studiu topografic vizat de OCPI
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulatie
- Studiul Relatia zona – oras
- Studiul Evolutia teritoriala din punct de vedere urbanistic si economic
- Studiul Caracteristicile tesutului urban
- Studiul Conformari spatial-volumetrice.

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice zona

studiata este delimitata la sub de Bd. 1 Decembrie 1918, la nord de Raul Somesul Mic, la vest de limita intavilanului municipiul Cluj-Napoca, respectiv de limita teritroiului administrativ al comunei Floresti, iar la este de terenurile Strandului SUN – aflate in proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

Studiul de circulatie a avut ca scop verificarea modului in care se integreaza propunerea urbanistica. A rezultat ca potentialul de autovehicule al zonei este ce 4200 de unitati, din care existente circa 1000 unitati. Din totalul maxim se propune repatizarea unui numar de aproximativ 500 de unitati pentru realizare unui sitem integrat de „Park and Ride”, adica un loc (parking) unde vizitatorii din afara municipiului Cluj-Napoca pot sa isi lase autoturismul si apoi sa viziteze orasul cu mijloace de transport in comun accesibile dintr-o statie din imediata apropiere.

Studiul Relatia zona – oras cuprinde concluzii care recomanda continuarea traseelor pietonale si de biciclisti de pe malul Raului Somesul Mic pana in zona studiata precum si continuarea acestor trasee spre Comuna Floresti.

Studiul Evolutia teritoriala din punct de vedere urbanistic si economic are concluzii care recomanda imbogatirea zonei cu functiuni precum cele de servicii, birouri, hotel, spatii de petrecere a timpului liber cu scopul de a degreva alte zone, de a echilibra repartitia acestor functiuni in teritoriu si de a furniza locuitorilor din zonele adiacente astfel de facilitati.

Studiul Caracteristicile tesutului urban are concluzii care recomanda racordarea zonei cu legaturi mai stranse cu cele invecinate prin utilizarea axei Raului Somesul Mic ca potential de crestere (economica, urbanistica, functionala).

Studiul Conformari spatial-volumetrice are concluzii care recomanda amplasare aunei constructii foarte inalte in compozitia ansamblului pentru a marca vizuala pozitia zonei dar si silueta orasului, precum si pentru a se constitui intr-un semn/semnal care va echilibra imaginea de ansamblu – in special cea perceputa la intrarea in oras dinspre Floresti.

3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in cinci Unitati teritoriale de referinta (conform Plansei nr. 01' si 02): in UTR Ec – zona de activitati economice de tip comercial; UTR Uec – zona de urbanizare; zona de activitati economice de tip comercial ; UTR Vpr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora; UTR Ve – zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic; UTR Tr – zona de circulatie rutiera.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

In zona studiata exista un element deosebite ale cadrului natural adica prezenta in partea nordica a zonei a Raului Somesul Mic. Aceasta zona va fi valorificata prin prevederea unor spatii verzi, asigurarea accesului pietonilor si a biciclistilor pe alei corespunzatoare, utilizarea suprafetelor semnificative situate in UTR Vpr si UTR Ve ca zone verzi deschise publicului.

3.4. Modernizarea circulatiei.

PUG Cluj-Napoca prevede realizarea unei legaturi auto din sensul giratoriu situat pe Bd. 1 decembrie 1918 spre comuna Floresti. In viitor aici se poate realiza o conexiune o centura spre Floresti, dupa cum este posibil ca aceasta centura sa nu fie realizata pe aici. Dar in prezenta documentatie urbanistica a fost prevazuta amplasarea unei astfel de

legaturi, care va deservi si propunerile de construire a viitorului ansamblu.

Astfel studiul urbanistic prevede realizarea unei artere de circulatie rutiera legata de sensul giratoriu existent pe bd. 1 decembrie 1918 si realizarea a inca unui sens giratoriu spre limita nord-vestica a zonei studiate. Circulatia auto se va desfasura pe patru bensi (doua pe sens).

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03):

Se propune mentinerea zonificarii functionale conform PUG actual cu preluarea regulamentelor aferente pentru UTR Ve si UTR Vpr.

Se propune un UTR nou denumit UTR Ec1 avand functiunile: mall, supermarket, servicii de interes public (hotel, dotari sportive, etc.) comert, birouri, parking, spatii pentru loisir si agrement.

Se propune un nou UTR Tr1 – zona de circulatii auto si amenajari aferente .

Functiunile sunt conforme cu Avizul de oportunitate nr. 150 din 22.02.2018 anexat prezentei documentatii.

3.5.2. Reglementari:

Se reglementeaza teritoriul in patru Unitati teritoriale de referinta, cu pastrarea regulamentului pentru UTR Ve si UTR Vpr si stabilirea de noi reguli pentru UTR Ec1 si UTR Tr1.

Reglementarile pentru fiecare zona vor detaliate in Regulamentul local de urbanism prezentat in Volumul 2 al prezentei documentatii.

3.5.3. Bilant teritorial:

ZONE FUNCTIONALE existent/propus	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
S teren	189 130	100	189 130	100
Terenuri situate in UTR Ec/Ec1	121 119	64.04	173 723	91.86
Terenuri situate in UTR-UEc	49 409	26.12	0.00	0.00
Terenuri situate in UTR Vpr	10 122	5.35	10 122	5.35
Terenuri situate in UTR Ve	85	0.04	85	0.04
Terenuri situate in UTR Tr/Tr1	8395	4.45	5 200	2.75
Total	189 130	100	189 130	100

3.5.4. Indici urbanistici:

Pentru zona studiata se propun indici urbanistici conform PUG actual, astfel pentru:

- UTR Ec1: POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8
- UTR Tr1: POT maxim = 20%; CUT maxim = 0,6
- UTR Vpr: POT maxim = 0%; CUT maxim = 0
- UTR Ve: POT maxim = 1%; CUT maxim = 0,01

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in

zona.

- Gospodarie comunală: evacuarea deșeurilor se va asigura prin firmele care asigură aceste servicii din zona.

3.7. Protecția mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: în zona nu există surse de poluare; construcțiile propuse nu cuprind funcțiuni care poluează.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa în rețeaua de canalizare a orașului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidări de maluri (nu este cazul), plantări de zone verzi: se propune plantarea de arbori, arbuști și gazon pe suprafețele destinate zonelor verzi din jurul imobilelor și în zonele verzi de protecție gazon sau arbuști (în zona Vpr) sau numai gazon (în zona Ve).
- Organizarea sistemelor de spații verzi: se propune realizarea unei suprafețe de spațiu verde cu loc de joacă pentru copii, terenuri pentru practicarea activităților în aer liber (sport, barbecue, etc.) în zona verde aferentă UTR Ve și UTR Vpr cu acces public neîngradit.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: nu este cazul.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: funcțiunile propuse vor stimula creșterea potențialului turistic.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică: nu există în zona.

4. CONCLUZII

4.1. Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: amenajările și dezvoltarea urbanistică propusă se conformează Avizului de oportunitate nr. 150 din 22.02.2018. Prin propunerile funcționale și de amenajare, prin posibilitatea de cedarea de teren pentru lărgirea viitoarei artere de circulație se aduce un aport pozitiv pentru funcționarea zonei.

4.2. Categoriile principale de intervenție: construirea unui ansamblu mixt, realizarea unui drum prevăzut în PUG ca o viitoare legătură cu o centură presupusă a se realiza în viitor, amenajarea și integrarea spațiilor verzi, a traseelor pentru pietoni și bicicliști aferente culoarului Raului Somesul Mic.

4.3. Priorități de intervenție: ansamblul va fi realizat într-o singură etapă.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ.

Prin intervențiile propuse se va parcurge o etapă intermediară care va avea ca finalitate conturarea urbanistică a zonei studiate și reglementate.

Propunerile de intervenție au ca scop crearea unui ansamblu unitar cu funcțiuni mixte care va potența dezvoltarea zonei și care răspunde unor cerințe actuale de diversificare a funcțiilor în zona. Impactul acestei dezvoltări va fi vizibil nu doar pentru oraș, ci și pentru zonele limitrofe, aducând un plus atât din punctul de vedere al accesului populației la funcțiuni de agrement, dar și pentru echilibrarea cerințelor pietei de dezvoltare a funcțiilor de birouri și turism, cu efecte benefice atât pentru regiune, cât și pentru viitorii utilizatori.

Intervenția este una majoră în contextul dezvoltării urbanistice și economice a

municipiului Cluj-Napoca.

5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Certificat de urbanism, Aviz de oportunitate

Studii de fundamentare

Intocmit
dr. arh. Iancu Adrian
arh. Dascal Florin

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ CORA, CLUJ-NAPOCA

UTR – Ec1

Parc comercial și Centru de loisir și agrement

- Art.1. Utilizări admise: Parc comercial: mall, supermarket, servicii de interes public (alimentație publică, turism, poștă, servicii administrative, stații de transport în comun etc.); comerț, birouri, parking (pe sol sau în clădiri), spații pentru loisir și agrement, dotări aferente acestor funcțiuni (echipamente tehnice, rețele)
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contribuibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin =1.000 mp; front min.=30 m; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.
- Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragere de min. 6 metri.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: față de limitele laterale si față de limita posterioară min. 6 m.
- Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil cu lățimea de min. 6 m din circulație publică, direct sau prin servitute de trecere.
- Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.
- Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: cf. Avizului Autorității Aeronautice.
- Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fațade cu materiale moderne de calitate superioară (sticla, metal, materiale ceramice, etc.; învelitori tip terasă).
- Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețele edilitare.
- Art.12 Spații verzi: min 10% din suprafața totală, în corelare și cumulativ cu suprafețele incluse în UTR Vpr și/sau Ve ale parcelelor inițiale, cuprinse în teritoriul actualului PUZ.
- Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Râul Someșul Mic. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri pentru protecția unor zone tehnice sau spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.
- Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizat al clădirilor sau vor fi autorizate separat.
- Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 1,8.
- Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Tr1

Culoarul rezervat infrastructurii majore de transport rutier

- Art.1. Utilizări admise: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, rețele edilitare, etc. Pasaje pietonale supraterane închise sau deschise.
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor:conform limitelor stabilite prin PUZ.
- Art.4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament: nu este cazul.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: conform proiectelor autorizate.
- Art.6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: nu este cazul.
- Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor: nu este cazul.
- Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: cf. proiectelor autorizate.
- Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.; invelitori tip terasa.
- Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.
- Art.12 Spații verzi: nu este cazul.
- Art.13. Împrejmuiri: nu este cazul.
- Art.14. Firme, reclame, signalistica: indicatoare rutiere.
- Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =20%; CUTmaxim = 0,6.
- Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Vpr

Zona verde de protectie fata de retele electrice

- Art.1. Utilizări admise: Spatii verzi, retele electrice (areiene sau subterane), alte tipuri de retele.
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor: nu este cazul.
- Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.
- Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: se va asigura accesul liber pe suprafata inclusa in UTR. Se pot amenaja circulatii pietonale si/sau piste pentru biciclete.
- Art.9. Staționarea și parcare a autovehiculelor: nu este cazul.
- Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: cf. Avizului Autoritatii Aeronautice.
- Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: nu este cazul.
- Art.12. Condiții de echipare edilitară – conform necesitatilor specifice.
- Art.13 – Spații verzi: este interzisa vegetatia inalta.
- Art.14. Împrejmuiri: nu este cazul.
- Art.15. Firme, reclame, signalistica: nu este cazul.
- Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 0%; CUTmaxim = 0,0.

UTR – Ve

Zona verde de protectie a Raului Somesul Mic

- Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, piste pentru biciclete; mobilier urban pentru sport sau odihna; edicule; amenajari hidrotehnice.
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor:conform situatiei existente.
- Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: conform Codului Civil.
- Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform Cod Civil.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale si piste de biciclisti conformate pentru accesul ocazional al utilajelor de interventie.
- Art.9. Staționarea și parcare a autovehiculelor: nu este cazul.
- Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: subsol sau parter.
- Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.
- Art.12. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.
- Art.13 Spații verzi: min 70% din suprafața totala.
- Art.14. Împrejmuiiri: se recomanda pastrarea spatiului neimprejmuit.
- Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.
- Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.

Intocmit
dr. arh. Iancu Adrian
arh. Dascal Florin