



ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

Mun. Cluj-Napoca, Str. Observatorului, Nr. F.N.,
C.F. Nr. 321846, 307092, 307093, Jud. Cluj

Faza **P.U.Z.**
Beneficiar **Municipiul Cluj-Napoca**
Conține **Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal**



1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
2. Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Str. Observatorului, F.N.
3. Proiect nr. / Faza	236/2019 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	Municipiul Cluj-Napoca
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal

2. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou general
4. Copie C.U.I.
5. Certificat de urbanism nr. 2947 din 08.07.2019
6. Extrase C.F.
7. Memoriu de prezentare

B. Piese desenate

U0	Plan de încadrare în teritoriu	1/5000, 1/20000
U1	Organizarea circulației	1/5000
U2	Elemente marcante ale spațiului urban	1/5000
U3	Caracteristicile țesutului urban	1/5000
U4	Dotări existente în cartier	1/5000
U5	Plan situație existentă	1/500
U6	Plan reglementări urbanistice	1/500
U7	Plan mobilare urbanistică	1/500
U8	Ilustrare urbanistică	1/500

Întocmit

Arh. Călin Lada



3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Str. observatorului, F.N.
Beneficiarul lucrării	Municipiul Cluj-Napoca
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	236/2019
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Iulie 2019

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren delimitat de strada Observatorului în partea de nord și terenuri proprietate privată pe celelalte laturi. Funcțiunile clădirilor de pe parcelele învecinate sunt: locuire colectivă și unifamilială, comerț, respectiv o stație de alimentare cu carburanți.

Planul Urbanistic Zonal propune crearea unui parc de cartier care va include:

- Loc de joacă pentru copii;
- Zonă de recreere, alei, mobilier urban;
- Zonă fitness;
- Spații verzi

Parcelele care fac obiect Planului Urbanistic Zonal, în suprafață totală de 12095 mp sunt identificate prin Extrase de carte funciară conform tabelului următor:

	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari
Zona afectată de exproprieri				
1	307092	307092	3260	SOCIETATEA FLORISAL S.A.
2	307093	307093	1958	SOCIETATEA FLORISAL S.A.
3	321846	321846	6877	SOCIETATEA FLORISAL S.A.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca
- Ridicare Topografică
- Studiu geotehnic
- Studiu de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj Napoca, Cartier Zorilor

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona a început să se dezvolte odată cu construirea locuințelor colective în anii '80. În prezent zona e în plină dezvoltare, Cartierul Zorilor extinzându-se spre sud prin construirea (preponderent) de locuințe unifamiliale și colective. Această extindere s-a făcut fără a fi constituite rezerve pentru amenajarea de spații verzi de tip parc/scuar/grădină.

În varianta proiectată inițial a cartierului, terenul cuprins în prezent între străzile Observatorului, Lunii, respectiv Rapsodiei era rezervat pentru construcția unui complex școlar.

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni de alimentație publică;
- Funcțiuni comerciale;
- Servicii medicale;
- Grădinițe;

- Instituții de învățământ (atât pre-universitar cât și universitar);
- Stații de autobuz/taxi;
- Lăcașe de cult;
- Locuri de joacă.

Potențial de dezvoltare:

În prezent, zona prezintă un mixaj între sectoare proiectate înainte de 1990 și zone dezvoltate ulterior care respectă într-o măsură mai mică gândirea urbanistică inițială.

Cu excepția spațiilor verzi dintre blocuri, partea sudică a cartierului Zorilor nu beneficiază de spații verzi amenajate. Terenul studiat reprezintă ultima suprafață de teren liber cu potențial de transformare în zonă verde de agrement.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în partea sudică a acestuia, la intersecția străzilor Observatorului și Lunii, fiind delimitat de strada Observatorului la nord, și parcele private pe celelalte laturi.

Terenul care urmează a fi reglementat este încadrat parțial în UTR M3, UTR M1 și UTR M4.

Accesul se realizează din strada Observatorului. În prezent se poate accede pe parcelă și din curtea magazinului Profi, între cele două parcele ne-existând împrejmuire.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat nu se suprapune cu nicio zonă protejată.

Situl studiat este în prezent neamenajat. În zona există vegetație aparută spontan în urma unei perioade în care terenul nu a fost întreținut.

Terenul prezintă o zonă relativ plată în partea estică, respectiv o serie de taluzuri și ruperi de pantă care urcă spre vest.

Suprafața construită, sistematizarea verticală și destinația sa încadrează lucrarea în categoria de importanță "D" potrivit HG 766/97 și în clasa IV conform P 100-1/2013.

Din punct de vedere al "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014 conform tabelelor A.1.1. - A.1.4. din Anexa 1, în urma corelării tuturor factorilor determinanți, acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic scăzut) cu un punctaj total de 8 puncte.

Având în vedere că terenul de fundare se încadrează în categoria celor bune potrivit clasificării din normativul NP 074-2014, în cazul obiectului proiectat se admite efectuarea calculului terenului prin metoda prescriptivă avându-se în vedere valorile presiunilor acceptabile.

Eliminând stratificația terenului în punctele corespunzătoare forajelor F1 - F3, reiese că stratul de fundare îl constituie argila nisipoasă roșcată plastic consistentă.

Anumite caracteristici fizice ale acestui strat în care se fundează cum sunt indicii de plasticitate, cifra porilor și indicele de consistență dar și rezistența opusă la forfecare, indică o presiune convențională de bază, având valoarea $P_{conv}=220$ kPa care corespunde unei fundații realizate în condiții standard: $B = 1,0$ m și $D_f = 2,0$ m. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare, se impune aplicarea corecțiilor conform metodologiei de calcul prescrisă de normativul NP 112-2014 punctul D.2.2.

În concluzie, terenul cercetat pe strada Observatorului f.n. din municipiul Cluj-Napoca, este corespunzător din punct de vedere al caracteristicilor de rezistență, al compresibilității și sub aspectul stabilității, urmărindu-se ca prin soluția de fundare adoptată să se coreleze presiunea transmisă pe talpa fundației cu portanța stratului de fundare, astfel încât să se asigure o conlucrare perfectă între fundație și teren.

Conform legislației privind siguranța în construcții este necesară solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare, pentru a stabili calitatea terenului și a-și da acordul privind turnarea fundațiilor sau luarea măsurilor necesare dacă situația o impune.

2.4. Circulația

Principala circulație în zona studiată este strada Observatorului, prin care se face accesul principal pe terenul studiat. Aceasta mărginește situl pe latura nordică.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Realizarea a 3 accese, din care 1 pietonal și 2 pietonale care să permită accesul auto pentru ambulanțe și întreținerea spațiilor verzi din strada Observatorului;
- Realizarea unui acces din zona magazinului Profi;
- Pastrarea unor posibilitati de conectare cu parcelele cu locuinte colective cu care situl studiat se învecinează direct (parcele cu acces din str. Lunii și str. Rapsodiei).

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul reglementat există vegetatie spontană neîngrijită și un loc de joacă de mici dimensiuni.

Având în vedere destinația dorită a terenului, principala disfuncționalitate în ceea ce privește situl studiat constă în lipsa amenajărilor.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin brașamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin brașament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt necesare lucrări de ecologizare.

Nu sunt necesare lucrări de demolare.

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul încojurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în UTR UM3, UTR M1 și UTR M4. conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Conform temei de proiectare, fundamentată și prin *“Studiul de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj Napoca, Cartier Zorilor”*, se dorește schimbarea încadrării urbanistice în cea de zona verde.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Proiectul propune valorificarea unui teren neamenajat, cu o poziție favorabilă în Cartierul Observatorului și oferirea unei zone de agrement pentru locuitori.

Planul prevede amenajarea unui parc de cartier cu următoarele elemente:

- Loc de joacă pentru copii;
- Zonă de recreere, alei, mobilier urban;
- Zonă fitness;
- Peluză multifuncțională;
- Parcare biciclete.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în trei UTR-uri:

- **UTR M1** - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- **UTR UM3** - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- **UTR M4** - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

Prin proiect, se propune pentru zona studiată schimbarea încadrării urbanistice în UTR Va.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune amenajarea unei zone verzi cu rol de agrement adresată preponderent locuitorilor cartierului Zorilor, avându-se în vedere lipsa de zone verzi amenajate și nevoia de a parcurge distanțe lungi până la cel mai apropiat parc.

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbori răspândiți pe toată zona reglementată. Arborii maturi existenți vor fi păstrați dacă starea lor biologică permite acest lucru.

Conform legii 24/2007, art. 4, zona studiată poate fi încadrată ca parc: spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație.

3.4. Modernizarea circulației

Se dorește înființarea unor accese pietonale noi pe parcelă. Dintre acestea, două vor putea fi folosite ocazional pentru accesul auto pentru întreținerea spațiilor verzi, respectiv pentru a permite accesul de intervenție (ambulanțe etc.)

	Nr. CF	Nr. Topo	Suprafață din CF	Proprietari	Observații privitoare la circulația terenurilor
1	307092	307092	3260	SOCIETATEA FLORISAL S.A.	Teren care va fi trecut în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca
2	307093	307093	1958	SOCIETATEA FLORISAL S.A.	Teren care va fi trecut în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca
3	321846	321846	6877	SOCIETATEA FLORISAL S.A.	Teren care va fi trecut în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca

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

Se va modifica zonificarea funcțională propusă prin PUG-ul în vigoare.

Se propune schimbarea zonificării în **UTR Va - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT**.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecari de teren

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 40% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.



Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile aflate în proprietate privată se doresc a fi trecute în proprietatea publică a Municipiului Cluj Napoca.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE PARC CARTIER ZORILOR ZONA OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de constuire.

Prin proiect se propune modificarea din **UTR M1, UTR UM3**, respectiv **UTR M4** în **UTR Va - Observatorului**.

Întocmit,

Arh. Anca VIRGINAȘ

Arh. Călin LADA



sc Arhi BOX sRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007
RO40BTRL01301202J03863XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca

Regulament Local de Urbanism

UTR Va - Observatorului

Strada Observatorului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

2.1. UTR Va - Observatorului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea

mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară rezultată în urma elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIMANET

- Nu e cazul

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

- Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile..

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. .

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI AVACUAREA DEȘEURILOR

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin PUZ.
- Intervenții ulterioare importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.
- 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 este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor..

14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală nu se vor realiza împrejurimi spre spațiile publice adiacente. Este permisă dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m sau de tip transparent dublate cu vegetație.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.