



CSC Construction SRL

Cluj-Napoca, Universitatii 3/27

tel. 0726 381813

22086941, J12/3085/2007

contact@csc-construction.ro

P.U.Z.

Pentru

REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

str. Colonia Breaza, nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

OLINCA CONSTANTIN

PROIECT NR. 209/2019

EX. NR.



FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extrase C.F.

Aviz de Oportunitate

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona	- sc. F.S.
A02– Plan de incadrare in zona – situatia existenta	- sc. 1/1000
A03 – Situatia existenta	- sc. 1/500
A04 – Informarea Populatiei	- sc. 1/500
A05 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A06 – Reglementari edilitare	- sc 1/500
A07 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A08 – Detaliu de mobilare urbana	- sc. 1/500
A09 – Detaliu statie de transport in comun	- sc. 1/500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere:

<u>Denumire proiect:</u>	PUZ - pentru REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
<u>Beneficiar:</u>	OLINCA CONSTANTIN si ASOCIATII
<u>Proiectant de specialitate:</u> - urbanism -	S.C. CSC Construction S.R.L. Str. Universitatii nr. 3/27 Cluj-Napoca
<u>Amplasament:</u>	str. Colonia Breaza, f.n.mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<u>Data:</u>	DEC. 2020

Obiectul PUZ-ului :

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea reparcelarii unui teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe strada Colonia Breaza.

PUZ-ul propune :

- **UTR-Liu***- zona de locuinte individuale si familiale cu regim redus de inaltime
- **UTR – S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente - *gradinita /cresa*
- **UTR – S_Et*** - subzona de activitati economice cu caracter tertiar : DOTARI SPORTIVE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII
- **UTR- S_Va*** - subzona verde, parc cu acces public nelimitat
- Reglementarea circulatiei in zona urbanizata si modul de construire pe parcele.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona predominant rezidentiala, aflata în curs de dezvoltare. Amplasamentul se afla la limita intravilanului , pe un versant cu orientare sudica .

Conform Certificatului de Urbanism nr. 590 din 18.02.2019, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Folosinta actuala a terenurilor : terenuri arabile neproductive.

Caracterul actual al zonei : terenuri cu destinatie agricole : pasuni, fanate, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus : Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, cover – grupate tipologic în teritoriu) , cu o structura urbana coerenta, rezultat al procedurii de urbanizare.

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul se gaseste in municipiul Cluj-Napoca, pe str. Colonia Breaza in cartierul Dambul Rotund, la limita intravilanului actual.

Suprafata studiata in PUZ cuprinde mai multe parcele care insumeaza o suprafata de **30 630 mp**. Din aceasta suprafata , zona reglementata (urbanizata) prin documentatia actuala este de **27 530 mp**. Terenul are o declivitate pe directia nord-sud de circa 10%-12%. Momentan terenul este liber de constructii.

Parcelarul existent- care se va reglementa prin PUZ:

- nr. cad. 281233 - S = 1600.00 mp
- nr. cad. 292600 - S = 800.00 mp
- nr. cad. 299598 - S = 800.00 mp
- nr. cad. 292601 - S = 1600.00 mp
- nr. cad. 316129 - S = 4278.00 mp
- nr. cad. 337104 - S = 790.00 mp
- nr. cad. 332556 - S = 3700.00 mp
- nr. cad. 331224 - S = 2560.00 mp
- nr. cad. 288002 - S = 1433.00 mp
- nr. cad. 288003 - S = 1433.00 mp
- nr. cad. 288004 - S = 1434.00 mp
- nr. cad. 297022 - S = 4356.00 mp
- nr. cad. 314929 - S = 530.00 mp
- nr. cad. 311937 - S = 997.00 mp
- nr. cad. 332557 - S = 300.00 mp
- nr. cad. 253159 - S = 300.00 mp
- nr. cad. 316190 - S = 400.00 mp
- nr. cad. 311943 - S = 202.00 mp

TOTAL = 27 530.00 mp

Avizul de oportunitate nr. 1194 din 25.11.2019, a fost obtinut pentru suprafata de 30630.00 mp (suprafata studiata in PUZ) . Din intreaga suprafata, o singura parcela va ramane neurbanizata (la cererea expresa a beneficiarilor), parcela cu nr.cad. 284095 , cu suprafata de 3100.00 mp.

Zona studiata in PUZ reprezinta un intreg UTR si este clar delimitata astfel :

- La nord—strada Colonia Breaza
(Strada Colonia Breaza a fost trecuta in domeniul public in baza HCL 697/2019)
- La est – str. Breaza
- La vest – UTR_Lip
- La sud - UTR_Lir

Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul are o declivitate pe directia nord-sud de circa 10-12% , terenul fiind plat.

Momentan terenul este acoperit de vegetatie joasa.

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri inierbate, unele libere de constructii altele deja edificate.

Circulatia :

Amplasamentul este accesibil de pe 2 strazi:

- Strada Colonia Breaza , care este un drum public (conform HCL 697/2019), cu o ampriza variabila de 5.00 m-7.86 m. Drumul se afla la strada de rezistenta (pietruit) si este echipat partial cu utilitati (cu retea de apa potabila) .
- Strada Breaza, drum public, asfaltat, cu echipare utilitara completa (apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale) . Ampriza strazii este de circa 8.00 m.

Ocuparea terenurilor si vecinatati:

Conform PUG Cluj- Napoca , terenul se situeaza in UTR-ULiu.

UTR - ULiu - Zonă de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Folosinta actuala a terenurilor este teren neproductibil, arabil, altele (conf. extraselor de Carte Funciara).

Vecinatati:

Terenul studiat este liber de constructii si este delimitat de:

- La nord—strada Colonia Breaza
- La est – str. Breaza
- La vest – UTR_Lip
- La sud - UTR_Lir
-

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentata de constructii in regim de inaltime P – P+2: locuinte si anexele acestora cu o vechime de pana in 50 de ani, de calitate arhitecturala medie precum si locuinte noi .

Parcelarul existent este de tip rural, caracterizat de loturi inguste si adanci .

Functiunea predominanta in zona este locuirea, cu putine functiuni complementare in imediata apropiere.

Echiparea edilitara:

Zona este echipata cu urmatoarele utilitati , astfel:

- Pe strada Colonia Breaza exista:
 - o Retea de apa potabila – Ø 125 mm
- Pe strada Breaza exista:
 - o Retea de energie electrica – LEA- 0.4kW.
 - o Retea de apa potabila - Ø 125 mm
 - o Retea de canalizare menajera – DN 30 cm
 - o Retea de gaze naturale - de joasa presiune

Probleme de mediu:

Pe amplasament nu s-au realizat in prealabil studii de impact asupra mediului.

Conditii geo-tehnice:

Pe amplasament a fost efectuat un studiu geo-tehnic care este atasat prezentei documentatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare care au stat la baza realizarii PUZ sunt:

- Studio geo-tehnic
- Studiu de Trafic
- PUG Cluj-Napoca

Fundamentarea pentru realizarea PUZ-ului il reprezinta PUG Cluj-Napoca, care prin unitatea teritoriala de referinta a stabilit directia generala de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea , organizare circulatiei majore, a modului de construire , etc.

PUZ-ul preia si detaliaza aceste prevederi generale ale PUG-ului.

S-a realizat o analiza a circulatiei, a accesibilitatii in zona si a fondului construit, pentru a vedea daca exista diferente , necorcondante, ale situatiei existente la momentul de fata si prevederile PUG-ului si modul in care acestea se pot implementa.

Zona studiata se afla in partea nord-estica a municipiului Cluj-Napoca, la limita intravilanului, intr-o zona in curs de urbanizare si dezvoltare cu un acces de pe str. Colonia Breaza si strada Breaza. Traficul in zona este moderat si nu prezinta blocaje la orele de varf.

Fondul construit se dezvolta in general adiacent strazilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construire este de tip izolat cu o densitate medie, caracteristic zonelor rezidentiale.

Caracterul de zona rezidentiala cu locuinte cu regim redus de inaltime, propusa prin PUG se regaseste in situatia actuala si se va pastra si in propunerea urbanistica.

Studiu geo-tehnic realizat pe amplasament (anexat documentatiei) , prezinta natura si caracteristicile terenului de fundare.

Disfuncionalitati ale zonei se refera la infrastructura incomplet dezvoltata: str. Colonia Breaza , fiind realizata deocamdata doar la nivel de strat de rezistenta.

Se poate concluziona ca zona studiata este adiacenta zonei rezidentiale existente, care dispune de infrastructura completa , si urbanizarea acesteia este fireasca si facila , venind ca o completare la fondul construit existent.

Studiul de trafic a fost realizat de catre SC DRUMEX SRL, in februarie 2020 si analizeaza situatia actuala a traficului din zona, situatia strazilor si aportul pe care dezvoltarea urbanistica o aduce traficului existent. Studiul concluzioneaza ca in urma dezvoltarii urbanistice propuse, nu se aduce un aport semnificativ de incarcare a traficului in intersectiile si strazile studiate. Studiul a fost avizat de catre Comisia de Sistematizare a Circulatiei din cadrul primariei Cluj Napoca.

Prevederi ale PUG Cluj-Napoca si reglementari existente:

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se afla in **UTR- Uliu**.

UTR – Uliu: -Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracterul actual:

- Terenuri cu destinatie agricole – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului.

Caracterul propus zonei:

- Zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu) , cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizări admise cu condiționari:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu unele condiționari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu unele condiționari.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Caracteristicile parcelelor:

- Vor avea front la strada
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 5.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- Cladirile se vor dispune în interiorul parcelei pe o distanță de max 25 m față de aliniament cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m față de limitele laterale
- Cladirile se vor retrage cu min. 6.00 m față de limita posterioară, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- Garajele se vor putea alipii de limitele laterale cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2.80m. Garajele se

vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limita posterioara.

Circulatii si accese: pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m.

Stationarea autovehicolelor:

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități: - conform *Anexei 2*

Parcarea se va face numai in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)..
- Inaltimea maxima la cornisa/atic: 8.00 m
- Inaltimea maxima la coama/atic: 12.00 m

Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizare pe solul natural, vor ocupa min. 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.

Indici Urbanistici maximi:

- POT_max = 35.00%;
- CUT_max = 0.90

Prin PUZ de urbanizare se vor reglementa in mod obligatoriu subzonele :

- S_UVa – Subzona verde – scuar, gradina, parc, cu acces public nelimitat
- S_UIs – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in cladiri dedicate

Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul se afla pe versantul sudic al unei coline. Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilelor spre panorama orasului , situata in partea sudica.

Modernizarea circulatiei:

Se propunere regularizarea celor 2 strazi de acces la amplasament, astfel:

- **Strada Colonia Breaza** se va reglementa la un **profil III.H – 12.00 m** , conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca. Stada va avea 2 benzi carosabile de cate 2.75 m, o banda de parcare de 2.00 m si trotuare pe ambele parti ale sale de cate 2.25 m (*conf. profil transversal – 1*).
- **Strada Breaza** se va reglementa la un profil de **9.00 m**. Strada va avea 2 benzi carosabila de cate 3.00 m si trotuare pe ambele parti ale sale de cate 1.50 m (*conf. Profil transversal – 5*).
- **Strada "A"**, nou propusa in zona urbanizata va fi o strada cu sens unic si profil **IV.2-9.00 m** , conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca. Strada va avea o banda carosabila de 3.50 m , o banda de parcare de 2.50 m si trotuare pe ambele parti ale sale de cate 1.50 m fiecare. (*conf. profil transversal 2-3-4*). *In partea sud-estica, strada se termina cu o portiune infundata cu dublu sens si lungimea de 38.00 m.*

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat si un studiu de trafic, avizat in comisia de Sistematizare a Circulatiei, prin care se prevede obligativitatea realizarii unei statii de transport in comun pe strada Colonia Breaza.

Alveola pentru statia de transport in comun se va amplasa pe strada Colonia Breaza, in partea nord-estica si va avea dimensiunea de 30.00 m x 3.00 m.

Estimarea traficului generat de amplasament:

- 38 loturi - UTR- Liu* - 76 locuri de parcare (2 locuri de parcare/parcela)
 - 1 lot - UTR-S_Is* - 2 locuri de parcare
 - 1 lot - UTR-S_Et* - 10 locuri de parcare_
- NUMAR TOTAL DE MASINI : 88

Zonificarea functionala:

Se propun 3 zone functionale: **UTR – Liu*** , **UTR – S_Is*** , **UTR – S_Et*** si **UTR –S_Va**

- **UTR-Liu***- zona de locuinte individuale si familiale (semicolective) cu regim redus de inaltime
- **UTR – S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente - *gradinita /cresa*
- **UTR – S_Et*** - subzona de activitati economice cu caracter tertiar : DOTARI SPORTIVE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII
- **UTR- S_Va*** - subzona verde, parc cu acces public nelimitat

Utilizarile admise:

UTR – Liu* :

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite), numai pe loturi cu suprafata minima de 450 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform anexei 1 din PUG Cluj-Napoca .

- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform anexei 1 din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari/ocupanti numai in parallel cu locuirea.
- Functiuni de turism.

UTR –S Is* :

- Institutii și servicii publice sau de interes public: Gradinita, Cresa.

UTR –S Et* : activitati economice cu caracter tertiar

- Administrative – birouri , sedii de companii
- Comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentatia publica
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- Dotari sportive
- Cazare turistica
- Sanatate
- Culturale

UTR – S Va* :

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;

Detalierea si conditiile specifice pentru fiecare functiune, UTR, sunt realizate in RLU anexat.

Caracteristicile parcelelor: UTR – Liu*, UTR-S Is* si UTR -S Et*:

Parcelarul propus va cuprinde 40 loturi construibile, cu dimensiunile între 302.00 mp si 1521 mp.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m, cu exceptia loturilor "5" si "6" si "38"
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie :
 - minim 300 mp pentru locuinte cuplate (loturile 16 si 17)
 - minim 400 mp pentru locuinte izolate, unifamiliale cu 1 unitate locativa pe parcela
 - minim 450 mp pentru locuinte familiale, cu 2 unitati locative pe parcela (allipite sau suprapuse)
 - minim 1000 mp pentru cresa/gradinita
 - 1520 mp pentru activitati economice cu carcter tertiar

Ulterior aprobarii PUZ-ului , se admit modificari de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea conditiilor de mai sus.

Retrageri fata de aliniment: UTR – Liu*, UTR-S Is* si UTR -S Et*:

- Retragerea de la aliniment va fi de min. 3.00 – 6.00 m, conform plansei de

“Reglementari Urbanistice” .

- Garajele se vor reface cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile se vor amplasa in zona construabila (marcata pe plansa de “Reglementari Urbanistice”).

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare - UTR – Liu*, UTR-S Is* si UTR -S Et*:

Retrageri fata de limitele laterale:

- Imobilele din UTR- Liu* si S_Is*, se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Imobilele din UTR- S_Et*, se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa/streasina, masurata de la cota terenului natural.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Retrageri fata de limita posterioara:

- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu min. 6.00 m , dar nu mai putin de h/2 din inaltimea cladirii .
- Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă :

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Regimul de inaltime:

UTR – Liu* și S Is*:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

UTR – S Et*:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 15 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+1R/M. Ultimul nivel (R) admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Spații verzi din cadrul parcelelor:

UTR – Liu* și S Is*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

UTR – S Et*:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Pentru toate UTR-urile, 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.

Imprejmuiri : UTR – Liu*, UTR-S Is* și UTR -S Et*:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

UTR – Liu* și S Is*

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.
- Grădina/cresa: minim 2 locuri de parcare

UTR – S Et*:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare 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.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Circulații și accese - UTR – Liu*, UTR-S Is* și UTR -S Et*:

Se pot prevedea:

- 1 acces auto, pentru loturile cu frontul la strada mai mic de 18.00 m
- 2 accese auto, pentru loturile cu front la strada mai mare sau egal cu 18.00 m și pentru parcelele de colț (cu acces la 2 străzi).

Latimea acceselor auto va fi între 2.50 m – 5.50 m.

Pe toate parcele se pot prevedea 2 accese pietonale.

Zonificare funcțională , raportată la terenul reglementat:

S teren reglementat = 27 530.00 mp

	<u>EXISTENT</u>		<u>PORPUS</u>	
	Mp	%	MP	%
UTR – Uliu	27 530.00	100.00	0.00	0.00
UTR – Liu*	0.00	0.00	19 930.00	72.39
UTR- S_Va*	0.00	0.00	1009.00	3.67
UTR – S_Is*	0.00	0.00	1066.00	3.87
UTR – S_Et*	0.00	0.00	1521.00	5.52
CIRCULAȚII	0.00	0.00	3157.00	11.47
Teren rezervat pentru regularizări de drumuri și stația de transport în comun	0.00	0.00	846.00	3.08
TOTAL	27 530.00	100.00	27 530.00	100.00

Indici urbanistici propusi pe parcele:

UTR – Liu* - Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

UTR – S Is*

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 1.20

UTR – S Et*

POT maxim = 40.00 %

CUT maxim = 2.20

UTR – S Va*

POT_max = 5.00 %

CUT_max = 0.1

Dezvoltarea echiparii edilitare:Strazile existente au urmatoarele dotari:

- Strada Colonia Breaza:
 - Retea de apa potabila - Ø 125 mm

- Strada Breaza exista:
 - Retea de energie electrica – LEA- 0.4kW.
 - Retea de apa potabila - Ø 125 mm
 - Retea de canalizare menajera – DN 30 cm
 - Retea de gaze naturale - de joasa presiune

Retelele edilitare existente pe strada Breaza se vor extinde atat pe strada Colonia Breaza cat si pe strada "A" nou propusa in zona urbanizata.

Imobilele se vor bransa la retelele extinse.

Apele meteorice se vor gestiona local pentru fiecare parcela in parte, prin dirijarea lor spre spatii verzi din incinta.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Protectia mediului:

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor :

- Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca

Recuperarea terenurilor degradate :

- Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

- Nu este cazul

Obiective de utilitate publica:

Nu sunt.

4. Concluzii :

Propunerea de dezvoltare urbana pe zona studiata se incadreaza in prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca si in caracterul rezidential al zonei.

5. Planul de investitii :

Etapele de implementare a prevederilor PUZ-ului vor fi urmatoarele :

- Etapa 1- realizarea parcelarului , conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».
- Etapa 2 – realizarea str. « A »: amenajarea drumului si realizarea utilitatilor aferente de apa, canalizare, curent si gaze-naturale
- Etapa 3 – Obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru imobilele propuse si a Autorizatiilor pentru racorduri si bransamente.

Obtinerea autorizatiilor de construire pentru parcelele adiacente strazilor Colonia Breaza si Breaza, care au acces direct din aceste strazi publice, se va putea realiza inaintea realizarii strazii « A » din interiorul zonei urbanizate.

Investitia si documentatiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarului .

Intocmit. arh.urb. Vass Csilla

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 302 – 676 mp) și de regimul de construire izolat și cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Subzone:

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

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si vor avea amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția strazilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția strazilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

UTR-Liu*: locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite), numai pe loturi cu suprafata minima de 450 mp.

Utilizari admise cu conditionari :

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze

intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m, cu exceptia loturilor "5" si "6" si "38"
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie :
 - minim 300 mp pentru locuinte cuplate (loturile 16 si 17)
 - minim 400 mp pentru locuinte izolate, unifamiliale cu 1 unitate locativa pe parcela
 - minim 450 mp pentru locuinte familiale, cu 2 unitati locative pe parcela (allipite sau suprapuse).

Ulterior aprobarii PUZ-ului , se admit modificari de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea conditiilor de mai sus.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 6.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulații și acces:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Se pot prevedea:

- 1 acces auto, pentru loturile cu frontul la strada mai mic de 18.00 m
- 2 accese auto, pentru loturile cu front la strada mai mare sau egal cu 18.00 m și pentru parcelele de colț (cu acces la 2 strazi).

Latimea acceselor auto va fi între 2.50 m – 5.50 m.

Pe toate parcele se pot prevedea 2 accese pietonale.

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

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

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe 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, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitara :

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

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

Fridele de branșament 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (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 împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Va *

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde o parcela cu aceasta destinație în cadrul zonei urbanizate, cu suprafața de 1009 mp.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin alte documentații PUZ.

Reglementari pentru spațiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca 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 parcurii, 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.

3. Utilizare functionala :

Utilizarile 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;
- (d) edicule, foisoare, componente ale amenajării peisagere;

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizarile admise cu conditionari:

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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizari interzise :

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

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

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A ».

Stationarea autovehiculelor :

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

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru edicule, foisoare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și un regim de înaltime P.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

Toate ediculele, foisoarele 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).

Spatii libere si plantate:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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 .

Imprejmuiri :

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

UTR –S Va* : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Is*

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă destinată ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice – Grădina, Cresa.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Reglementari pentru spațiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si vor avea amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Instituții și servicii publice sau de interes public – Cresa, Grădina

Utilizari admise cu conditionari :

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

Utilizari 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 tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelarul cuprinde un singur lot de teren cu suprafata de 1066 mp si front la strada de 25.71 m (lotul 37). Terenul are o forma trapezoidala , regulata.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de 3.00 m -6.00 m . conform plansei de "Reglementari Urbanistice". Retragerea de minm 3.00 m se realizeaza in dreptul statiei de transport in comun.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.00 m .

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulații și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Pe parcelă se va prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 2.50-5.50 m.

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

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

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, dar min. 2 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

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

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 1.20

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Et *

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Subzona de activitati economice cu caracter tertiar.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si vor avea amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

Utilizari admise :

- Administrative – birouri , sedii de companii
- Comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentatia publica
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- Dotari sportive
- Cazare turistica
- Sanatate
- Culturale

Utilizari admise cu conditionari :

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 ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în

această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelarul este reprezentat de un singur lot de teren (lotul 36) cu suprafata de 1520 mp. Parcela este de colt cu acces de pe 2 strazi , strada Colonia Breaza si strada "A" nou propusa.

Frontul minim, la strada Colonia Breaza este de 37.68 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 6.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirille se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirille se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Zona construbila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulații și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Se pot prevedea:

- 2 accese auto pe parcela
- 2 accese pietonale

Latimea acceselor auto va fi între 2.50 m – 5.50 m.

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

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

Stationarea autovehiculelor :

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare 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.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Înălțimea maximă admisibilă :

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 15 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+1R/M$. Ultimul nivel (R) admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile 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.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitara :

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și 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 și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Împrejmuri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 40.00%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 2.20

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

Expunerea de motive pentru care se realizeaza PUZ-ul:

Intocmirea studiului are motivatii economice si sociale.

S-a urmarit dezvoltarea armonioasa a zonei prin crearea unui parcelar generos , cu o densitate medie, care contribuie la o calitate ridicata a locuirii in zona.

Se doreste urbanizarea zonei , cu realizarea a 40 loturi construibile, si a unei zone verzi .

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

S-a considerat ca zona este propice pentru dezvoltare rezidentiala de densitate medie, datorita vecinatatilor similare, a infrastructurii complete a str. Breaza si partiale a strazii Colonia Breaza, a acceselor carosabile reglementate deja prin studii de urbanism anterioare si autorizatii de construire.

De asemenea traficul in zona este momentan moderat, fara a exista blocaje in orele de varf.

Propunerea urbanistica se va integra in zona fara impact major , respectand toate prevederile pUG CLuj-Napoca.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, si vine ca o completarea fireasca a zonei rezidentiale deja constituite.

OPERATIUNI PROPUSE :

Se vor face operatiuni de reparcelare conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».

Se vor realiza amenajarea str. « A » la strat de uzura si extinderea retelelor edilitatre pe strada « A » si pe str. Colonia Breaza.

Realizarea str. « A » se va face pe cheltuiala investitorilor.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla