

Elaborare PUZ conform legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Denumirea investiției:	Elaborare PUZ conform legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
Amplasament :	Str. Biczaz, nr. F.N., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	KATARG SRL Str. Eminescu,, Nr. 13, Ap. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca
Șef proiect:	Arh. Urbanist Ferencz Bakos
Colectiv elaborare:	Arh. stag. Ovidiu-Bogdan Gocan
Coordonator urbanism:	Arh. Urbanist Ferencz Bakos

Mai 2021

BORDEROU GENERAL PUZ

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism
- Plan de actiune PUZ

PIESE DESENATE

- U.01 Plan de încadrare in zonă și P.U.G.
- U.02 Plan acces zona studiată
- U.03 Plan de situație existent
- U.04 Plan reglementări urbanistice
- U.05 Plan proprietatea asupra terenurilor
- U.06 Plan rețele edilitare
- U.07 Plan posibilitate de mobilare urbanistică
- U.08 Volumetrie

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6 Indici urbanistici
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8 Protectia mediului
- 3.9 Obiective de utilitate publica

4 CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: Elaborare PUZ conform legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Amplasament : Str. Bicaz, nr. F.N., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: KATARG SRL
Str. Eminescu,, Nr. 13, Ap. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: S.C. SQM Architecture S.R.L.
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

Data elaborării: octombrie 2020

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor KATARG SRL cu sediul în Str. Eminescu,, Nr. 13, Ap. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru lucrarea **Elaborare PUZ conform legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare**, Str. Bican, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ pentru parcelare și construire locuințe familiale și zonă verde – parc cu acces public nelimitat.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând:

1. Locuirea semicolectiva in regim cuplat
2. Zonă verde – parc cu acces public nelimitat

1.3 Surse de documentare

Ridicare topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Harta orașului de pe siteul Primăriei Cluj-Napoca
Google Maps
Avize rețele
Aviz de Oportunitate nr. 20 din 13.01.2020

Studii fundamentare întocmite concomitent cu PUZ :
Studiu Geotehnic – anexat prezentei documentații

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Prezentare

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sud-estică a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și este accesibil din partea nord-vestică de pe strada Biczaz.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sud-estică a orașului Cluj-Napoca, în cartierul Colonia Borhanci, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este situat pe un teren în pantă ce dezvoltă o declivitate de 4.5 m dinspre nord-vest spre sud-est.

Poziția terenului este deosebită permițând o bună însorire și orientare față de toate punctele cardinale.

Constituenții geologici pot fi studiați în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate I_m cuprins între : -20 0, respectiv zonei climatice calde și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 °C;
- precipitațiile medii anuale de peste 630 l/m²;
- frecvența anuală cea mai mare o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest și cele din sud-vest, schimbările de direcție dese sunt datorate configurației reliefului;

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este: $H_i = 90$ cm. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Terenul studiat are relieful în pantă de aproximativ 2.5% ce permite evacuarea apelor pluviale. Vegetația este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea $a_g = 0,10$ g.

2.4 Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin strada Biczaz. Îmbrăcămintea acesteia este de piatră spartă iar întreținerea inacceptabilă, deoarece nu poate susține în mod corespunzător legătura între zona studiată și restul orașului.

Traficul din zonă este redus și este format din autovehiculele proprietarilor de case private de pe străzile mai sus menționate.

2.5 Ocuparea terenului

Terenul studiat prin prezentul PUZ este liber de construcții, având destinația actuală arabil.

Terenul studiat în suprafață de 8140 mp este format din 1 parcelă care este înscrisă în 1. KATARG SRL- nr. C.F. 295261 S: 8140 mp este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin P.U.Z. este de 8140 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Uliu..

2.6 Echipare edilitară

Terenul studiat este liber de echipamente edilitare.

Se vor realiza racordurile necesare la utilitățile prezente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

În prezent suprafața terenului prezintă o declivitate ușoară.

Pentru asigurarea stabilității terenului, parcelele noi create vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, ce vor arma straturile și vor echilibra nivelul apei din teren prin extracție, îmbunătățind astfel parametrii geotehnici ai solului.

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va racorda la sistemul de canalizare.

Nu există riscuri naturale și atropice în ceea ce privește terenul studiat.

2.8 Optiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:

CU 3021 / 24.07.2018, prelungit cu nr 311131 / 01.07.2020

Aviz de Oportunitate 20 / 13.01.2020

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând:

1. Locuirea semicolectiva in regim cuplat
2. Zonă verde – parc cu acces public nelimitat

Caracterul actual

Teren cu destinație agricolă –arabil – situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe semicolective cuplate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform Aviz de Oportunitate 20 / 13.01.2020 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- subzona de servicii de interes public

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: **S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul beneficiază de o pantă de aproximativ 2.5% nu se impun soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relief sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate se propun o zonă tip parc cu acces public nelimitat care va conține locuri de joacă, zone de loisir, etc. Aceste spații amenajate se vor planta cu arbori și arbuști de dimensiuni mici, medii și mari.

Conf. RLU UTR ULiu pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 40 % din suprafața de referință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servituții de utilitate publică.

3.4 Modernizarea circulației

Suprafețele de teren grevate prin PUG de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate și înscrise în CF cu destinația “teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Bicz, care implicit se leaga de strada Borhanciului, care face legătura între cartierele Colonia Borhanci și Gheorgheni, fiind una dintre cele mai importante artere de circulație din oraș. Pentru conectarea ansamblului cu străzile imediat învecinate și pentru realizarea circulației auto în interiorul ansamblului se

propune pe direcția longitudinală a zonei studiate o stradă principală care să facă legătura cu strada Bicaz – strada A.

Prin traseele auto propuse se dorește o descărcare cât mai cursivă a traficului.

Strada propusă va respecta profilele transferale aferente Anexei 6 a RLU aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare:

- Strada A tip III H 12 m

În zonele aferente locuirii se propun realizarea unor alei private care să asigure accesul autovehiculelor la imobile.

Locurile de parcare auto se vor asigura respectând Anexa 2 a PUG – ului în vigoare.

Ansamblul va genera un număr total de aproximativ 39 locuri de parcare din care :

- 11 în lungul străzii propuse (locuri de parcare pentru vizitatori)
- 28 parcuri special amenajate la în curți private subsolurile/demisolurile clădirilor

3.5 Zonificare funcționala

Conform Aviz de Oportunitate 20 / 13.01.2020 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- subzona de servicii de interes public

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregului ansamblu propus, ansamblu compus din zona cu funcțiune rezidențială și din cele trei subzone.

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, este suprafața de teren conform C.F. – ului enumerat în ceea ce urmează.

Terenul studiat în suprafață de 8140 mp este format din 1 parcelă care este înscrisă în 1. KATARG SRL- nr. C.F. 295261 S: 8140 mp este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin P.U.Z. este de 8140 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca. Terenul face parte din UTR ULiu..

Prin procedura de urbanizare se propune înființarea a 3 U.T.R.-uri:

1. **Liu** – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Suprafata dedicata pentru U.T.R. Liu este de 4925.47mp, rezultând 14 parcele pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative (apartamente), dispuse în regim cuplat
2. **S_Va** – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, având suprafața de 830.89mp. Se propune un parc dotat cu mobilier urban și loc de joacă, care deservește în primul rând locuințele nou propuse pe terenul studiat
3. **Tr** – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente, cu suprafața de 2312.09 mp rezervată pentru Strada „A” - propusă III.H - 12 m, legată cu str. Bicaz

Pe parcelele aferente zonei și subzonelor Liu, S_Va, Tr se vor aplica regulamentele proprii categoriilor funcționale , respectiv R.L.U. Liu, S_Va, Tr.

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- pentru zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale sau locuințe semicolective, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare POT maxim = 35 %, CUT maxim = 0,9 ADC / mp
- pentru subzona verde (S_Va) POT maxim = 5%, CUT maxim = 0,1 ADC / mp

Regimul de înălțime propus:

UTR ULiu	
Regim de înălțime	(S)+P+1+R/M, D+P+R/M
H max cornișă	8 m
H max	12 m
UTR S_Va	
Regim de înălțime	(D)+P+1
H max cornișă	8 m

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice si supante. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.

Indici Urbanistici:

Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR		
1. KATARG S.R.L	nr. C.F. 295261	S: 8140mp

Teritoriul studiat		
S teritoriu studiat prin P.U.Z.	8140 mp	100.00%
S teren aflat in proprietatea BENEFICIARILOR	8140 mp	100.00%
S teren PUBLIC	0.00 mp	0.00%

S teren in proprietatea BENEFICIARILOR		
S teren studiat pentru reglementare	8140 mp	100.00%
S teren incadrat in UTR ULiu / PUZ	8140 mp	100.00%

Bilant teritorial: GENERAL	Existent	% din total	Propus	% din total	Observatii
Suprafata de teren studiată prin P.U.Z.	8140.00	100.00	8140	100.00	cedare pentru domeniul public, conf. Plan
Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR	8140.00	100.00	8068.01	99.12	propunere, 71.99mp
Suprafata de teren PUBLIC	0.00	0.00	71.99	0.88	
S construită	0.00	0.00	1575.00	19.52	
S construită desfasurată	0.00	-	4060.00	-	
S spații verzi	8140.00	100.00	4180.92	51.82	
S circulații auto + pietonale	0.00	0.00	2312.09	28.66	
P.O.T.	0.00%		19.52%		
C.U.T.	0		0.50		

UTR Liu - zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică

Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața zonă	4925.47
P.O.T. Maxim	35.00%
C.U.T. Maxim	0.90

Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T	4925.47
S construită maximă	1723.91
S construită desfășurată maximă	4432.92
S construită propusă	1723.91
S construită desfășurată propusă	4432.92

P.O.T. Propus	35.00%
C.U.T. Propus	0.90

Bilanț teritorial

Suprafața de teren construibil	4925.47	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0%
S construita propusă	1723.91	35.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	1231.37	25.00%
S spațiu verde	1970.19	40.00%

Caracteristici tehnice

ULiu - zona aferentă locuințelor cemicolective cuplate

Regim de înălțime	(S)+P+1E+R/M, (D)+P+R/M
H max cornisă	8 m
H max	12 m

UTR S_Va - subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Pe parcela aferentă subzonei S_Va se va aplica regulamentul propriu categoriei funcționale, respectiv R.L.U. S_Va.

Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața subzonă	830.89
P.O.T. Maxim	5.00%
C.U.T. Maxim	0.10

Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T	830.89
S construită maximă	41.54
S construită desfașurată maximă	83.09
S construită propusă	41.54
S construită desfașurată propusă	83.09
P.O.T. Propus	5.00%
C.U.T. Propus	0.10

Bilanț teritorial

Suprafața de teren construibil	830.89	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0%
S construită propusă	41.54	5.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	290.81	35.00%
S spațiu verde	498.53	60.00%

Spații verzi

Conform R.L.U. S_Va : pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 60%

S teren calcul spațiu verde pe sol natural	830.89	100%
S spațiu verde	498.53	60%

Caracteristici tehnice

Regim de înălțime	(D)+P+1E
H max	9 m

UTR Tr - zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Pe parcela aferentă subzonei Tr se va aplica regulamentul propriu categoriei funcționale, respectiv R.L.U. Tr.

Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața subzonă	2312.09
S teren proprietate privată	2312.09
S teren proprietate publică	0.00

Inventar parcări - zona rezidențială

Numărul de parcări private este estimat conform Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje, conform P.U.G.

Număr parcări PRIVATE

UTR Liu- locuințe semicolective cuplate	28
---	-----------

Număr parcări PUBLICE

UTR Tr - aferente tramei stradale noi propuse	11
---	-----------

TOTAL PARCĂRI PROPUSE	39
------------------------------	-----------

Nota 1

S-a considerat ca zonă reglementată suprafața de teren aferentă UTR ULiu aflată în proprietatea beneficiarului.

Zona reglementată

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarului 8140.00 mp.

Zona reglementată - U.T.R. ULiu

S teren zona reglementată		8140.00 mp	100.00%
S teren ce se va dezmembra pentru servitute de utilitate publică		71.99 mp	0.88%
S teren aferentă zonei	Liu	4925.47 mp	60.51%
S teren aferentă subzonei	S_Va(parc cu acces public nelimitat)	830.89 mp	10.21%
S teren aferentă zonei	Tr	2312.09 mp	28.40%

Nota 2

Spații verzi - pe sol natural

Suprafața de referință pentru calculul spațiului verde pe sol natural este cea totală efectiv rămasă în proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servituții de utilitate publică:

$$\begin{aligned}
 S_{\text{teren calculul spațiului verde pe sol natural}} &= \\
 &= S_{\text{teren zona reglementată}} - S_{\text{servitute de utilitate publică}} \\
 &= 8140,00 \text{ mp} - 71,99 \text{ mp} \\
 &= 8068,01 \text{ mp}
 \end{aligned}$$

Conform RLU ULiu: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 40% din suprafața de referință.

Nota 3

Pe parcelele aferente subzonelor și zonelor se vor respecta procentele minime de suprafață verde pe sol natural prevăzute în RLU S_Va.

Nota 4

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregului ansamblu propus, ansamblu compus din zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică, subzona verde (S_Va) și zona aferenta drumului de acces (Tr).

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru UTR ULiu - zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică este suprafața de teren conf.:

1. KATARG S.R.L

nr. C.F. 295261

S: 8140mp

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu gaz, cu apă și de canalizare menajeră în zona beneficiarului, iar apele uzate menajere și apele pluviale să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent. Totodată se va extinde rețeaua de telecomunicații pe zona beneficiarului.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă și a racordurilor de canalizare menajeră aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectură la aceasta adresă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existente în zonă pe parcursul străzii noi create și prelungite, în baza unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

3.6.2 Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor studiate se vor realiza prin prelungirea rețelelor de evacuare a apelor uzate menajere existente în zonă pe parcursul străzii noi create și prelungite, în baza unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

3.6.4 Telecomunicatii

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

3.6.5 Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

3.5.6. Alimentare cu gaze naturale

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor,

3.5.7. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

3.7 Protecția mediului

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind de locuințe semicolective mici și dotări de interes public.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat cu colectare selectivă, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Nefiind vorba de existența unui spațiu verde amenajat sau sistematizat corespunzător, ci mai mult o vegetație crescută haotic nu se pune problema conservării unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajări. Zonele verzi propuse, curățate, plantate și cu copaci tolaetați vor ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibile zonele către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție sporită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi vor fi atât peste zone de subsol, dar și pe sol natural în procent de minim 40%.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

3.8 Obiective de utilitate publică

O porțiune de teren în suprafață de 71,99 mp se va dezmembra în vederea modernizării străzii Bicaz. Terenul dezmembrat se va înscrie în C.F. cu destinația „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”.

Strada „A” - propusă III.H - 12 m, legată cu str. Bicz
Spatiu verde (S_Va): – suprafața de teren aferentă parc cu acces public nelimitat:
S = 830,89 mp (teren in proprietate privată cu utilizare publică);
Realizarea străzilor propuse și a parcului nu vor implica nici o categorie de costuri din partea autorităților publice locale.
Se dorește ca strada A să fie trecută în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca.
După trecerea în proprietate publică, costurile de întreținere a acestei străzi va fi suportată de către autoritățile publice locale.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Intocmit
arh. stag, Ovidiu-Bogdan Gocan

Sef. Proiect
arh. urb. Ferencz Bakos

Coordonator specialitate
arh. urb. Ferencz Bakos

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007- 2000, reglementare tehnica aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.1 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 238 din 07.08.2020.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru zona cu funcțiune comerț engros de dimensiune mică și medie, administrație complementară / de susținere a profilului funcțional al zonei și zonă verde.

3.2 Zonificare funcțională

Parcele studiate aflate în proprietatea beneficiarului sunt încadrate în UTR Uliu, iar după aplicarea procesului de urbanizare, acest UTR, se va modifica în UTR Liiu, ce va respecta prevederile menționate în avizul de oportunitate și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Uliu.

Zone si subzone propuse:

- Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- S_Va - Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

4.1 U.T.R. Liu

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă 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.

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

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

Pentru realizarea străzii noi propuse „A” se va aplica profilul stradal III.H 12 m – Zonă locuințe individuale - partea carosabilă cu dublu sens, cu o bandă de 2.75 m pe sens, parcuri de 2 m lățime în lungul părții carosabile, trotuare cu spații verzi pentru vegetație înaltă de 2.25 m pe ambele părți ale străzii. Trotuarele vor avea pe toată lungimea lor lățime minimă de 1.5 m.

Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) de tip izolat, cuplat.

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 următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor,
în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi 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
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) 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
- (e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp..

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor, se va construi pe o adâncime maximă de 25 m față de aliniament. Se

recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. 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).

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.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime maxim admis va fi D+P, D+P+R (nivel parțial).

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane [demisol, parter și trei niveluri etaje], cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la cota cea mai scăzută a terenului natural în interiorul parcelei.

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

Arhitectura clădirilor 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%
pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care
POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

4.2 U.T.R. S_Va

Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

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.

Spatiul se restructurează prin documentatia actuala de PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

- (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.

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

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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcajele se vor organiza in afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA 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 bransament 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, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții 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. 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 împrejuririle spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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 (C.U.T.)

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.

4.3 U.T.R.Tr

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic s-a reglementat detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servicițiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUZ ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se reglementează aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

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

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Intocmit
arh. stag, Ovidiu-Bogdan Gocan

Sef. Proiect
arh. urb. Ferencz Bakos

Coordonator specialitate
arh. urb. Ferencz Bakos