LINIE PUNCT
Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

sc bogart construct srl
Cluj-Napoca Romania
Bulevardul 1 Decembrie 1918,nr. 38, Cluj-Napoca
Tel. / Fax:- 0264-582 782, 0264-582 782, 0728 302814
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro
J12/882/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 06 / 2019

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata
parcelare teren, in vederea realizarii Parc Stiintifc Tetapolis

- Beneficiarul lucrarilor:

SC TETAROM SA

- Amplasamentul obiectivului si adresa:

Cluj-Napoca, zona TETAROM 1, jud.Cluj

- Proiectantul lucrarilor**:**

S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. – proiectant general
Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj
S.C. LINIE PUNCT S.R.L. – specializare urbanism
Urbanist Corina MOLDOVAN

- Data elaborarii : 2021

I.2. Obiectivul PUZ:

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru studiul urbanistic de parcelare a amplasamentului studiat, conform incadrare in PUZ Revitalizare Parc Etnografic Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.783 din 27.10.2020.

Zona studiata este compusa din 12 parcele parcele proprietate privata, incadrata de drum express-str.Tetarom (la Nord), de str. Hoia la Sud, pe limita de Est cu Tetarom 1 si de proprietati private (la Vest).

Aceasta parcelare a UTR-urilor este necesara in vederea construirii unor imobile cu functiuni tertiare care au ca obiectiv ansamblul Parc Stiintific Tetapolis. Proiectul reprezinta centrul de cercetare si transfer tehnologic Tetapolis care reuneste clusterele de IT din Cluj, universitati si Tetarom SA.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului in relatie cu UTR-urile din zona;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent in zona.

I.2. Surse de documentare:

In cadrul acestei docuemntatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Documentaţia “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr.493/22.12.2014;
- Documentatia topografica;
- Extrase CF;
- Aviz de Oportunitate nr.653 / 17.07.2018

- Docuemntatie PUZ aprobat cu HCL nr.783 din 27.10.2020
- Certificat de urbanism nr.1391 din 09.04.2019
- Aviz de oportunitate nr.796 din 19.08.2019
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teriroriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Evolutia zonei

In ultimele decenii, in imediată apropiere a zonei studiate, s-a constatat o evoluție semnificativă. S-au dezvoltat zone industriale (hale de producție/depozitare) si o zona de birouri administrative in Tetarom 1.

Atractivitatea actuala scazuta a zonei este determianta de nivelul scăzut al amenajărilor existente, lipsa dotărilor si de accesibilitate scăzută prin orice mijloc de deplasare (TP, auto, pietonal, velo). Urbanizarea continuă a zonelor adiacente terenului studiat, prin dezvoltarea zonei industrial din vestul orasului, a Parcului Industrial Tetarom I, a cartierelor rezidentiale din zona Taietura Turcului, a parcului Biodiversitatii USAMV, extindere Parc Etnografic face ca dezvoltarea întregii zone sa aibă un obiectiv de interes orășenesc (dotari cultural, infrastructura edilitara, conectivitatea zonei la rețeaua majoră de circulatie a orașului, dotarile economice etc.).

Potential de dezvoltare

Studiile de fezabilitate si de urbanism intocmite pentru aceasta zona stabilesc necesitatea si oportunitatea amenajarii zonei Hoia si extinderea Parcului Tetarom. Punctele de analzia si liniile directoare stabilite prin aceste studii, constituie sursa de documetare pentru stabilirea cadrului de dezvoltare a zonei.

Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite

Zona studiata este localizata in intravilanul municipiului Cluj Napoca, partea Nord-Vestica a orasului, la limita estica a padurii Hoia si cuprinde fasia de teren adiacenta zonei economice Tetarom.

Suprafata totala a terenului studiat este de 173.380 mp si este compusa din 12 parcele.

Nr. Cad 327642 – S=7.001 mp
Nr. Cad 327643 – S=68.439 mp
Nr. Cad 327675 – S=1.275 mp
Nr. Cad 327676 – S=9.618 mp
Nr. Cad 329252 – S=40.060 mp
Nr. Cad 329253 – S=4.078 mp
Nr. Cad 297352 – S=15.189 mp
Nr. Cad 297353 – S=2.223 mp
Nr. Cad 297354 – S=5.602 mp
Nr. Cad 297355 – S=11.172 mp
Nr. Cad 297318 – S=362 mp
Nr. Cad 284238 – S=8.361 mp

Limite si vecinatati:

Terenul studiat este incadrat / marginit drum expres(str. Tetarom) la Nord, strada Hoai la Sud si la Vest-Est invecineaza cu proprietati private, astfel :

- la Vest : imobile character industrial(hele de productie si depozitare)-proprietate privata
- la Sud : strada Hoia (Parc Biodiversitate USAMV, extindere Parc Etnografic – zona de cercetare);
- La Nord : dum expres si culoar feroviar.
- La Est : zona Tetarom 1;

II.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este situate in intravilanul municipiul Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protective a valorilor istorice si architectural urbanistice, se afla in proprietatea Judetului Cluj, in administrarea Consiliului Judetean cluj si in adminsitrarea SC Tetarom SA.

II.3. Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale zonei studiate.

Amplasamentul studiat este liber de constructii in prezent . Terenul sutdiat este constituit din 12 parcele, insumand o suprafata totala de 173.380 mp :

Bilant teritorial existent conf PUZ aprobat cu HCL nr. 783 din 27.10.2020

Categorie	Suprafata	Procent
S teren total	173.380 mp	100.00%
S construit	0.00 mp	0.00 %
(S teren masurabil 173,428.11)		
S UTR Tr2	16.628,17 mp	
S UTR Ei_T1	76.279,21 mp	
S UTR Ei_T2	44.492,46 mp	
S UTR Ed	2.192,35 mp	
S UTR Va2_VT	31.998,56 mp	
S UTR UVa	1.837,36 mp	

Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde UTR zona de activitati economice, zona cu destinatie circulatii rutiere si zona verde cu detinatia Extindere Parc Etnografic. La Es si Vest se dezvolata UTR-uri cu caracter economic-industrial, la Nord zona destinatia culoarelor de circulatie majora infrastructura rutiera si feroviara si la sud se se dezvolata un UTR-uri cu destinatie Parcuri Publice (biodiversitatii, etnografic)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul din zona studiata prin PUZ este liber de constructii, fiind suport pentru dezvoltarea locala.

In imediata vecinatate a amplasamentului, se pot observa un mod de dezvolatare predominanta de economic industrial.

II.4. Circulatie

Accesul la teren se face dintr-un drum public strada. Tetarom, care se interesecteaza cu strada Taietura Turcului.Terenul studiat prin PUZ este grevat de servitute de utilitate publica (linii de inalta tensiune – propuse pentru desfiintare) si de servitute pentru realizare profil drum 21m (drum express).

Pe limita de Sud, terenul se invecineaza cu strada Hoia.

Legatura cea mai facila si des folosita intre amplasament si central orasului se face prin cartierul Nicolae Grigorescu, pe strada Romulus Vuia, prin cartierul Gruia sau pe strada Corneliu Coposu pe la Gara CFR.

Zona prezinta o deficient majora data de accesibilitatea scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare. Amplasamentul se afla la intersectia a doau axe: axa N-S strada Taietura Turcului – care face legatura dintre oras si zonele periferice N-V si axa VE – str. Tetarom care face legatura cu cartierul Gruia si Parcul Cetatuia si zona Baciu.

Lucrarile ample de consolidare a dealului au generat accesuri si trasee ale utilajelor grele de interventie care leaga zona santierullui cu strada Tetapolis-Tetarom si printr-un drum de exploatare extravilan cu strada Hoia din Baciu.

Strazile existente sunt intr-o stare avansata de degradare si circulatia este ingreunata mai ales pe timp ploios. Zona este lipsita de trasee pietonale, platforme pentru evenimente sau parcari pentru vizitatori. Pe amplasament nu exista alei peitonale sau velo.

II.5. Echipare edilitara

Pentru zona studiata se propune extinderea echiparii edilitare. Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice si se vor asigura racordarea la sistemele modern de telecomunicatii.

In zona vestica, orientata pe directia N-S si directia V-E se gastete traseul LEA IT, care genereaza servituti de ocuapre a terenului in zona de protectie si siguranta a retelei.

II.6. Analiza geotehnica

Zona studiata face parte din versantul Nordic al dealului Hoia. Terenul delimiteaza o zona alungita pe axul V-E, cu o topografie deluroasa, pe panta de orientare N-S. Diferenta de nivel intre cotele absolute in punctul maxim si cel mai minim al terenului este de 8m respective 12 m.

Municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si M-tii Apuseni. Amplasamentul este situate in zona de nord a mun. Cluj Napoca, in zona de creasta a Dealului Hoia, pe un terne cu panta general accentuata spre N-E.

Alunecari de teren si umpluturi conform Studiului Geotehnic si a Expertizei Tehnice anexate, terenul are zone care favorizeaza aparitia unor alunecari de teren.

II.7. Principalele disfunctionalitati ale infrastructurii

Lipsa infrastrutura edilitara.
Zona cu accesibilitate scazuta prin orice mijloc de deplasare.
Existenta traseului LEA care traverseaza zona studiata.
Strazi si drumuri existente in stare avansata de degradare.

II.8. Probleme de mediu

Prin amaplasament, configuratie, functiuni existente, zona nu genereaza o poluare semnificativa a aerului si apei. Incadrarea amplasamentului ca zona cu risc mediu, mare si foarte mare de alunecari de teren, evidentiaza instabiltiatea versantului nordic al dealului Hoia. Alunecarile de teren au generat degradarea solului zin zona si implicit au creat probleme de conservare si protejare a peissajului.

In zona exista zona de activitati economice care functioneaza confrom unor parametri autorizati, care produc poluare nesemnificativa.

Transformarea in retea subterana de transport energie electrica – LES nu ar afect propunerile de dezvoltare a zonei si mediul existent.

Pesisajul este definit de zona verde cu caracter tematic, cu acces limitat, paduri cu vegetatie bine dezvoltata care ofera un habitat stabil faunei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se propune realizarea unei parcelari urbantistice care sa codnuca la elaborarea unui instrument adecvat in practica urbana si sa asigure prin caracterul de reglementare detaliata a zonei, o corelare a dezvoltarii complexe a zonei cu prevederile PUZ – Zona Hoia, ce va trata urmatoarele teme: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, organizarea spatial functiuonala, traficul, infrastructuraa edilitara, servitutile de utilitate publica si asigurarea unor suprafte de teren care sa corespunda temei de Parc Stiintific.

Obiective propuse:

Parcelarea si reglementarea urbanitica propune utilizarea optima a amplasamentului in vederea realizarii urmatoarelor obiective:

- Reglementarea si parcelarea zonei economice destinate Parcului Stintific Tetapoli.
- Reglementare accesibilitate si conectivitate zona studiata : legatura cu retele majore de circualtie prin toate modurile de deplasare.
- Modernizare si extindere retele utilitati.
- Transformare LEA in LES pe directia E-V, in perimetrul sutdiat.
- Lucrari de sistematizare si consolidare a terenului in zonele afectate de alunecari de teren si a zonelor de umpluturi teren.

III.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

- Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca : HCL 493/2014 Municipiului Cluj-Napoca.
- S.F: Revitalizarea zonei Parc Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia;

- PUZ : Zona Hoia "Revitalizarea zonei Parcului Etnografic National Romulus Vuia-Padurea Hoia" si a proiectului Tetapolis Clu-Napoca
- PUZ USAMV Cluj-Napoca – Parc de conservare a biodiversitatii HCL 496/2018

III.3. Valorificare cadrului natural

Padurea Hoia ofera un cadru peisager bogat. Pajistile de est si vest din zona Padurii Hoia deschid panorame largi catre dealurile din zona Baciu, Popesti, Mera. Zona studiata are legaturi vizuale cu Parcul Etnografic si cu Padurea hoia care genereaza o imagine generala a unui spatiu verde deschis.

Exista putine locuri special amenajate pentru odihna sau panorama, insuficiente pentru afluxul de locuitori si pentru viitori angajati ai Parcului Stiintific. Pe zona studiata se vor planta fasii de vegetatie inalta care sa aibe un caracter de padure a Parcului Stiintific. Aceasta fasie de vegetatie inalta se va continua catre Parcul Etnografic si catre padurea Hoia.

III.4. Modernizarea circulatiei

Conform PUZ Zona Hoia aprobat cu HCL 763/2020, prin care s-a urbanizat zona economica – pentru zona studiata s-au propus noi trasee de strazi care vor face posibil accesul si conectivitatea cu funtiunile limitrofe. Se pastreaza organizarea acestor trasee de deplasare propuse si se vor propune accese si deplasari in interiorul fiecarei parcele propuse.

Cai de acces si trasee propuse prin PUZ Zona Hoia:

- Est: acces dinspre Parc Etnografic prin strada Hoia
- Vest : acces dinspre Baciu prin modernizarea si extindere str. Hoia care asigura acces din sud spre parcelele propuse.
- Nord : crearea a doua accesuri din strada Tetarom prin strada LEA (traseul liniei electrice aeriene si strada Tetapolis (drum express)
- Se propun circulatii pietonale si velo care sa completeze traseele existente si sa asigure conectivitatea cu reteaua circulatiei publice.

Alte interventii de importanta oraseneasca prevazute conf PUG si PUZ Hoia:

- Conectarea si extinderea retea velo;
- Sens giratoriu : intersectia Vantului, tetarom, Taietura Turcului
- Extidnerea retelei de transport local in comun pe str. Taietura Turcului cu statii Bus
- Supratraversarea caii ferate cu nod de ciculatie intre str. Tetarom si legatura cu DN1F Baciu
- Realizarea unei parcari de mare capacitate la nod de Parcul Industrial Tetarom I, cu acces direct petonal inspre Padurea Hoia si Parcul etnografic.
-

Propunere Circulatii auto:

- ***Dezmembrare suprafata necesara pentru realizare profil 21m drum express str. Tetapolis.***
- *Dezmembrare suprafata pentru realizare si modernizare strada Hoia si strada propusa LEA.*
- *Accesul auto pentru parcelel propuse se va face din drumul express. Pentru a facilita o deplasare cat mai facila pe drumul expres si pentru a nu fragmenta traseul, pe zona de aliniament se propune o fasie de teren care are ca destinatie colectare circulatii auto de incinta.*

Propunere Circulatii pietonale si velo:

- *Pe limita nordica se propune aducerea terenului la topografia initiala si astfel se vor crea doua zone de taluz. Pe aceasta zona se propun circulatii pietonale si velo.*
- *In zona mediana a parcelor propuse se va crea o zona de piateta lineara care va conecta si distribuii toate deplasarile pietonale si velo*

Numarul parcajelor a fost dimensionat conform Anexei 2 din PUG-ul in vigoare, aferent fiecarei destinatii propuse pe teren, astfel parcajul se va realiza aferent fiecarei parcele in parte, in interiorul acesteia.

III.5. Zonificare teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Planul urbanistic zonal isi propune sa reglementeze urbanistic zona astfel incat sa rezulte un parcelar cu destinatie economica pentru Parcul Stiintific Tetapolis.

BILANT TERITORIAL PUZ:

Nr.crt. specificatie	**suprafata (mp)**	**%**
S teren	173.379,79 mp	100.00
S necesara drum	14.029,93 mp	5.90
S teren Ei_T1	71.142,62 mp	71.78
S teren Ei_T2	38.797,38 mp	9.94
S teren Tr2	16.628,17 mp	12.38
S teren Va	1.837,47 mp	12.38
S teren Va2_Vt	28.752,08 mp	12.38
S teren Ed	2.192,35 mp	12.38

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele zone:

1. Ei_T1 – zona activitati economice: Parcul Stiintific si Tehnologic Tetapolis

Se propun 9 parcele incadrate in UTR-Ei_T1, care vor respecata urmatoarele conditionari conform PUZ – zona Hoia :

Parcela nr 1 10.887,59 mp destinatie mixta
Parcela nr 2 5.243,17 mp destinatie: birouri
Parcela nr 3 6.018,33 mp destinatie: cercetare si dezvoltare
Parcela nr 4 6.170,11 mp destinatie: cercetare si dezvoltare
Parcela nr 5 6.053,62 mp destinatie: cercetare si dezvoltare
Parcela nr 6 5.776,31 mp destinatie: cercetare si dezvoltare
Parcela nr 7 7.999,18 mp destinatie mixta: academic + cercetare
Parcela nr 8 11.500,07 mp destinatie mixta: muzeu + birouri
Parcela nr 9 12.563,32 mp destinatie educational (scoala, gradinita)

- Indicatori urbanistici:
  POTmax=60% si 75%
  CUTmax= 2.5 si 3.5
- Retrageri si aliniamente:
  - retragere laterala: min. 6 m si h/2;
  - aliniament: min 6.00 de la str. Tetapolis/Tetarom si de la str. LEA.
  - retragerea posterioara: minim 12 de la strada Hoia;
- H max cladire – 25 m, respectiv (1-3S)+P+6

2. Ei_T2 – structura fucntionala dedicata activitatilor economice de tip industrial, productie industriala si activitati complementare-adminsitrative, de depozitare, de cercetare, sociale, servicii de tip industrial si cvasi-industrial.

Se propune o parcela incadrata in UTR-Ei_T2, care vor respecata urmatoarele conditionari conform PUZ – zona Hoia :

Parcela nr 1 38.797,38 mp destinatie mixta : birouri si zona de hale
- ***parcare la sol (care asigura necesarul si pentru vizitatori Extindere Parcul Etnografic)***

- Indicatori urbanistici:
  POTmax=60% si 75%
  CUTmax= 2.5 si 3.5
- Retrageri si aliniamente:
  - retragere laterala: min. 6 m si h/2;
  - aliniament: min 6.00 de la str. Tetapolis/Tetarom si de la str. LEA.
  - retragerea posterioara: minim 12 de la strada Hoia;
- H max cladire – 25 m, respectiv (1-3S)+P+6

3. Va2_VT – subzona verde cu acces public limitat, plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobiliar urban, edicule, cosntructii pentru activitati culturale, agrement, divertisment, centru pentru vizitatori, scena, grupuri sanitare, spatii tehnice pentru administrare si intretinere, unitati alimentatie publica, sat de vacanta, amenajare padurea – parc Hoia

Se propune pastrarea celor 4 parcele existente, deoarece pe acest teren s-au facut lucrari de consolidare teren care sunt in periaoda de garantie dupa receptie. Destinatie: extindere Parc Etnografic – Satul de vacanta, Centru de cercetare, activitati culturale , invatamant tematic.

Accesul este asigurat de pe str. Aleea Muzeului Etnografic (prelungire str. Hoia). Accesurile pentru public sunt rezolvate in afara subzonei si cuprind spatii de parcare, paltforme dalate etc. Conf Puz-zona Hoia.

- Indicatori urbanistici:

POTmax=5%

CUTmax= 0.1

- H max cladire – D+P+1
- Retrageri si aliniamente:
  - conf PUZ – zona hoia

4. Va – zona verde, parcuri si scuaruri cu acces public limitat, plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobileir urban, edicule, constructii pentru activitati de agrement, divertisment, grupuri sanitare, spatii tehnice pentru adminsitrare si intretinere (conf PUG)

Se propune urbanizarea parcelei incadrate in UTR-Uva conf PUG, in UTR Va care va respecata urmatoarele conditionari conform PUG :

Parcela nr 1 38.797,38 mp destinatie mixta : birouri si zona de hale

- ***foisor / parc pentru zona educationala (scoala si gradinita)***

- Indicatori urbanistici:

POTmax=5%

CUTmax= 0.1

- Retrageri si aliniamente:
  - retragere laterala: min. 6 m si h/2;
  - aliniament: min 6.00 de la str. Tetapolis/Tetarom si de la str. LEA.
  - retragerea posterioara: minim 12 de la strada Hoia;
- H max cladire – regim de inaltime parter.

5. Tr2 – amenajari si lucrari tehnico-edilitare, scuaruri, echipamente pentru dotari edilitare, spatii pentru coelctarea deseurilor menajere, amenajari si constructii pentru circualtii pietonale si carosabile, amenajari spatiului public.

Se propune o parcela incadrata in UTR-Tr2 conf. PUZ – zona Hoia, traseu strada Tetarom(drum expres) care va respecata urmatoarele conditionari conform RLU PUZ-zona Hoia :

- Indicatori urbanistici:

POTmax=0.00%

CUTmax=0

- Retrageri si aliniamente:
  - retragere laterala: min. 6 m si h/2;
  - aliniament: min 6.00 de la str. Tetapolis/Tetarom si de la str. LEA.
  - retragerea posterioara: minim 12 de la strada Hoia;
- Regim de inaltime : parter.

6. Ed – instalatii aferente sistemelor de aductiune si distributie a apei si instalatii de imbunatatirea calitatii apei, statii de pompare, rezervoare ingropate, aductiuni, conducte din retelele de distributie, constructii aferente.

Se propune o parcela incadrata in UTR-Ed conf. PUZ – zona Hoia care va respecata urmatoarele conditionari conform RLU PUZ-zona Hoia :

- Indicatori urbanistici:

POTmax=60%
CUTmax=1.2

- Retrageri si aliniamente:
  - retragere laterala: min. 6 m si h/2;
  - aliniament: min 6.00 de la str. Tetapolis/Tetarom si de la str. LEA.
  - retragerea posterioara: minim 12 de la strada Hoia;
- Regim de inaltime : parter.

III.6. Dezvolatarea echiparii edilitare.

III.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reteaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi reteaua de alimentare cu apa existenta formandu-se o retea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii. Se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut un camin de apometru echipat cu contoare pentru apa rece.

Reteaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

III.6.2. Canalizare:

Se propune racordarea la canalizarea publica, iar apele uzate menajere vor fi evacuate in reteaua interioara de canalizare si apoi in cea publica.

Apele pluviale de pe suprafata spatiilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse la reteaua colectoare interna si apoi in cea publica. De asemenea apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane deversate in reteaua interioara de canalizare pluviala. Evacuarea apelor de pe platformele auto se vor face prin trecerea acestora la reteaua de canalizare publica.

III.6.3. Alimentare cu energie electrica:

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reteaua Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent. Reteaua de alimentare a iluminatului exterior este si ea realizata in sistem tip bucla .

Sistemul de iluminat se încadreaza in clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu urmatorii parametri luminotehnici: luminanta medie necesara Lmed=1.5cd/mp si distributia luminantelor în planul drumului Uo(min)=0,4

III.6.4. Alimentare cu caldura:

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi pe gaz; alimentarea cu caldura se va asigura prin centrale termice proprii pentru fiecare cladire.

Instalatia de incalzire se va proiecta avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirilor (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

III.6.5. Alimentarea cu gaze naturale:

Se propune extinderea retelei in zona existenta si alimentarea fiecarui imobil in baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, pentru fiecare cladire in parte.

III.6.6. Telecomunicatii:

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

III.6.6. Gospodarire comunala:

Obiectivele propuse va avea in dotare o zona pentru un punct de gospodarire ingropat, dimensionat corespunzator pentru functiunile propuse.

III.6.7. Protectia mediului:

Protectia mediului vizează protejarea şi valorificarea potenţialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

In lungul vecinatatii de est, se propune amenajarea de spatii verzi si plantatii cu rol de subzona verde (parc). In zona dintre aliniament si strada publica se propune amenajarea de spatii verzi si plantate cu rol de gradina de fatada.

III.6.8. Obiective de utilitate publica:

Suprafetele de teren aferente obiectivelor de utiltiate publica se vor constituii prin diminuarea proportionala proprietatlior initiale. In cadrul **suprafetelor destinate obiectivelor de utilitate publica** se vor indentifica :

- **aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interese local: suprafata necesara realizare profil drumuri adiacente: drum ecpress, strada Hoia, strada Lea; propunere pentru donare pentru Consiliul local al municipiului Cluj - Napoca**

III.6.8. Categorii de costuri

In vederea implementarii investiilor propuse *Planul Urbanistic Zonal - urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii Parc Stiintific Tetapolis, beneficiarii terenurilor vor suporta costuri pentru urmatoarele operatiuni:*

- *dezmembrare teren aferent servitute de utilitate publica;*
- *procedura trecere in domeniul public a terenurilor aferente servitutilor de utilitate publica;*
- *alipierea / dezmembrarea pentru realizarea parcelarului propus;*
- *extindere retele edilitare pe strada Tetarom(drum express) si pe str.Lea;*
- *amenajare vegetatie inalta pe limtia de sud (zona de retragere 12m din UTR* **Ei_T2 si Ei_T1**
- *realizarea investitiilor propuse pe terenurile studiate;*
- *intabularea constructiilor;*

Costurile aferente extinderilor edilitare si realizarii profilului stradal a drumului de incinta, vor intra in sarcina beneficiarilor investitiei, urmand ca dupa executia acesteia, strada sa intre in administratia autoritatilor publice locale, iar retelele edilitate si intretinerea acestora, in sarcina unitatilor abilitate.

V. CONCLUZII:

Prin parcelarea propusa se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G. si PUZ Revitalizare Parc Etnografic Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.783 din 27.10.2020. Parcelarea si implementarea PUZ Parc Stiintific Tetapolis este oportuna si aduce urmatoarele avantaje:

- se va parcela zona conform indicatori urbanistici PUZ Revitalizare Parc Etnografic Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.783 din 27.10.2020, astfel zona studiata va ajunge la stadiile finale de analize si implemntare reglementari urbanistice.

- prin parcelele propuse se implementeaza si o dispunere coerenta a functiunilor caracteritice UTR-urilor studiate : zona de loisir, zona pol economic (birouri), zone de cercetare si dezvoltare, zone educationale, zone culturale, zone de cazare si servicii.

- se propune imbunatatirea ambientului, prin amenjarea spatiilor verzi si minerale : vegetatie inalta pentru stabilitate teren si pentru creare zona de padure publica, gestionare ape pluviale prin amenajarea unei zone de luciu de apa, amenajre piateta lineara cu acces nelimitat public.

- pentru circulatiile auto se vor contura si realiza toate drumurile propuse in PUZ Revitalizare Parc Etnografic Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.783 din 27.10.2020.

- propunere circulatii pietonale si velo, care sa incurajeze deplasari nemotorizate.

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul economic-cercetare-cultural-educational a orasului si prin care potentialul proprieinitiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Intocmit:

Urb. Ciprian Secara

Urb. Secara Ciprian

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
conform legii 350/2001 actualizata
(parcelare terenuri in vederea construiiri de imobile pentru PARCUL STIINTIFIC TETAPOLIS si exdintere PARC INDUSTRIAL TETAROM 1)

V.1.Dispoziţii generale

Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică şi detaliază sub forma unor prescripţii şi recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi şi aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

V.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut în baza temei de proiectare, precum şi a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

V.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cît şi în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de nord a municipiului Cluj-Napoca, la sud de calea ferata si la Vest fata de Muzeul Etnografic. Terenul este mărginit la nord de strada Tetarom si strada Tetapolis, la sud de strada Hoia si strada Alea Muzeului Etnografic,la vest de proprietate privata, iar la este de Parcul Industrial Tetarom 1.

Suprafaţă totala a terenului este de 173.379,79 mp si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

V.4. Reguli cu privire la pastratrea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări propuse în PUG şi în această documentaţie cu respectarea condiţiilor legii şi ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul

institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

V.5. Reguli generale de amplasare şi retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcelele cu deschidere la strada Tetarom si strada Tetapolis pe limita de Nord, pe limita de sud parcelele au deschidere la strada Hoia si Alea Muzeului Etnografic. Pe limita de Vest au acces din strada „LEA" si pe limita de Est cu acces din strada Hoi.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

Alinierea este la 11.00m fata de str. Tetarom si strada Tetapoli.
Alinierea este de 6m fata de strada LEA si strada Hoia (ca limite laterale).
Alinierea este de 12 m fata de strada Hoia pe limitele de Sud.

V.6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela. ***Se propune un numar aproximativ de 1820 locuri auto permanente + locuri de vizitatori.***

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale din toate straizle adiacente. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanistice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

V.7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii construcţiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la reţelele de apa si electricitate.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

V.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1. Parcelarea

UTR Ei_T1 : suprafata de 71.142,62 mp si se propun 9 parcele.
UTR Ei_T2 : suprafata de 38.797,38 mp si se propun 3 parcele.
UTR Tr : suprafata de 16.628,17 mp, o parcela
Suprafata cedata pentru UTR Tr : suprafata de 14.029,93 mp, 4 parcele
UTR S_VA : suprafata de 1.837,47 mp, o parcela
UTR Ed : suprafata de 2.192,35 mp, o parcela
UTR Va2-VT : suprafata de 28.752,08 mp, 4 parcele

ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor este (1-3s+P+6E)

V.9. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi si imprejmuiri

ART.1. Parcaje

Autorizarea executarii construcţiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

ART.2 Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie şi de delimitare a funcţiunilor.

Suprafaţa spaţiilor verzi si plantate se va stabili în funcţie de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

ART.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
UTR Ei_T1 – zona de activitati economise Parc Industrial Tetarom 1;
UTR Ei_T2 – zona de activitati economice si cercetare pentru Parc Stiintific Tetapolis
UTR Va2_Vt – zona verde „Pajistea de vEst”
UTR S_VA – subzona verde, scuzruri, parc.
UTR TR – zona de circulatie rutiera, TR2 traseul strada Tetarom/Tetapolis-drum express; strada Hoia; strada LEA; strada Aleea Muzeului Etnografic; strada(bretea de acces) adiacenta drum express.
UTR Ed – gospdarie comunala

LINIE PUNCT
Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

sc bogart construct srl
Cluj-Napoca Romania
Bulevardul 1 Decembrie 1918,nr. 38, Cluj-Napoca
Tel. / Fax:- 0264-582 782, 0264-582 782, 0728 302814
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro
J12/882/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj

A. UTR Ei_T1

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată **construirii Parcului stiintific si tehnologic "Tetapolis"**

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea compelta edilitar-urbanistica a zonei pentru retele pentru gestiunea apelor meteorice, retele electrice, iluminat public, comunicatii si a altor retele necesare functionarii zonei, precum si pentru strazile prevazute ca si cale de acces.
- Realizarea lucrarilor de echiapre comeplta edilitar-urbanistica si receptia acestora.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în: PUZ - planşa „Reglementări Urbanistice" si plansa "Circulatia terenurilor" precum şi în RLU – PUZ – pentru zona Hoia in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia" - Padurea Hoia.

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 SPAȚIUL PUBLIC

Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţele, spaţiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan şi P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei „Profile Stradele", RLU- PUZ,ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Parcul stiintific si tehnologic „tetapolis" reprezinta o zona in cadrul careia se desfasaora activitati de invatamant, de cercetare si de transfer tehnologic al rezultatelor cercetarii si valorificarea acestora prin activitati economice.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip economice:
- Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip terţiar:
- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc direct legate de funcţia de bază;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial,cvasiindustrial - administrative, logistice, de cercetare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri si formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare etc.
- Parcuri de activităţi – categorie nouă de zonă de activităţi purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conţinând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovaţiilor, pepiniere de intreprinderi), învăţământ de formare profesională, activităţi productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziţii, facilităţi pentru angajaţi şi clienţi. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activităţi pe următoarele categorii principale: parcuri ştiinţifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parc industrial
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare ştiinţifică;
- culturale;
- statii/puncte de transfer modal, intermodal instalatie de transfer intermodal de persoane si marfuri.
- sănătate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Statii pentru mijloacele de transport in ocmun, statii de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, statii de alimentare cu energie electrica, panouri fotovoltaice si alte instalatii pentru energie regenerabila;
- Constructiilor si panourilor publicitare;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice functiuni si amenajari care contravin functiunii de Parc Stiintific si Tehnologic „tetapolis”:

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.
- Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea se a realiza conditioant de un plan urbanistic zonal care va respecta minim urmatoarele conditii cumulative pentru toate parcelele:
– suprafata minima parcela sa fie mai mare sau egala cu 2000 mp;

– lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 20 m;

– sa aiba forma regulata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta regimul de aliniere evidentiat in plansa „Reglementari Urbanistice" aferente prezentului PUZ. Cosntructiile se vor dispune retrase de la aliniament, in front discontinuu(deschis), Retragerile de la aliniament vor fi de:

- 6 m la strada „Lea";
- 12 m la strada Hoia si strada Tetapolis pe portiunea cuprinsa intre str.,,Lea „si strada Aleea muzeului Etnografic.
- 11 m de la strada Tetarom, suprafata de teren pe care se va realiza zona de parcare,

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m. In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal. Intre vecini se pot incheia conventii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de:

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m. (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

8. CIRCUALTII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte:
- Pentru personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de **regula** parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Se recomanda ca cel putin parcajele dedicate vizitatorilor sa fie situate in afara imprejmuirii. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

9. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima totala (maxima) nu va depas 25 m/ respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+6E. Prin exceptie pentru cosntructiile ce au facut obiecutl unui concurs public de solutii se accepta o inaltime totala de 35m, respectiv de un regim de inaltime de (1-3S)+P+9E, cu conditia obtinerii Avizului Favorabil din partea Autoritaii Aeronautice Civile Romane.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Cladirile se vor acoperi cu terase verzi cu vegetatie tematica in functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se recomanda realziarea de imprejmuiri, cu exceptia punctelor de control acces. In cazul in care activitatea impune realizarea de imprejmuiri acestea vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm si o parte transparenta, realziata din grilaj metalic sau untr-un sistem simialr care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%
P.O.T. maxim = 75% pentru constructiile certificate drept cladiri verzi(nivel minim excelent-standard BREEM sau certificari simialre cu nivel echivalent) rezultate in urma unui concurs public de solutii.

16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 2.5
C.U.T. Maxim = 3.5 pentru constructiile certificate drept cladiri verzi(nivel minim excelent-standard BREEM sau certificari simialre cu nivel echivalent) rezultate in urma unui concurs public de solutii.

B. UTR Ei_T2

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă activitati economice – Parc Industrial Tetarom 1

Zona cuprinde platforma industriala aflat ain proprietatea Judetului Cluj si administrarea Tetarom SA componente ale Parcului Industrial Tetarom 1. Platforma industriala cuprinde terenul si ansamblul de cosntructii, instalatii, sisteme de aliemntare cu enrgie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalziare, cai de transport si durmuri de incinta edificcate pe acesta, in scopul dezvoltarii oricaror activitati economice.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea compelta edilitar-urbanistica a zonei pentru retele pentru gestiunea apelor meteorice, retele electrice, iluminat public, comunicatii si a altor retele necesare functionarii zonei, precum si pentru strazile prevazute ca si cale de acces.
- Realizarea lucrarilor de echiapre comeplta edilitar-urbanistica si receptia acestora.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în: PUZ - planşa „Reglementări Urbanistice” si plansa “Circulatia terenurilor” precum şi în RLU – PUZ – pentru zona Hoia in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia.

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 SPAȚIUL PUBLIC

Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţele, spaţiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan şi P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei „Profile Stradele”, RLU- PUZ,ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Parcul stiintific si tehnologic „tetapolis” reprezinta o zona in cadrul careia se desfasaora activitati de invatamant, de cercetare si de transfer tehnologic al rezultatelor cercetarii si valorificarea acestora prin activitati economice.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip economice-industriale:

- Productie industriala si activitati complementare-administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de functia de baza, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- Sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara actitivati compelxe bazate pe productia de tip industrial si cvasiiindutrial – administrative, de depozitare, comerciale sau altele asemenea, incubatoare de afaceri,centre de formare profesionala, poli tehnologici, centre de cercetare, financiar-bancare etc.
- Infrastructura parcului industrial-ansamblul de constructii, instalatii, sisteme de aliemntare cu nergie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalziare, cai de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se afla in proprietatea administratorului parcului sau dupa caz a rezidentilor parcului industrial, parcari si servicii de internet;
- Activitati ecdonomice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale.
- Invatamant de formare profesionala, activiati productive din domeniide varf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
- Statii/puncte de transfer modal, intermodal, instaltii de transfer intermodal de persoane si amrfuri

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Statii pentru mijloacele de transport in ocmun, statii de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, statii de alimentare cu energie electrica, panouri fotovoltaice si alte instalatii pentru energie regenerabila;
- Constructiilor si panourilor publicitare;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice functiuni si amenajari care contravin functiunii de Parc Stiintific si Tehnologic „tetapolis”:

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.
- Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea se a realiza conditioant de un plan urbanistic zonal care va respecta minim urmatoarele conditii cumulative pentru toate parcelele:
– suprafata minima parcela sa fie mai mare sau egala cu 2000 mp;

– lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 20 m;

– sa aiba forma regulata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta regimul de aliniere evidentiat in plansa „Reglementari Urbanistice" aferente prezentului PUZ. Cosntructiile se vor dispune retrase de la aliniament, in front discontinuu(deschis), Retragerile de la aliniament vor fi de:

- 6 m la strada „Lea";\
- 6 m de la strada Hoia;
- 12 m la strada Hoia si strada Tetapolis pe portiunea cuprinsa intre str.,,Lea „si strada Aleea muzeului Etnografic.
- 11 m de la strada Tetarom, suprafata de teren din aliniament pe care se va realiza zona de parcare,

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m. In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal. Intre vecini se pot incheia conventii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de:

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m. (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

8. CIRCUALTII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte:
- Pentru personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de **regula** parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Se recomanda ca cel putin parcajele dedicate vizitatorilor sa fie situate in afara imprejmuirii. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

9. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima totala (maxima) nu va depas 25 m/ respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+6E. Prin exceptie pentru cosntructiile ce au facut obiecutl unui concurs public de solutii se accepta o inaltime totala de 35m, respectiv de un regim de inaltime de (1-3S)+P+9E, cu conditia obtinerii Avizului Favorabil din partea Autoritaii Aeronautice Civile Romane.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Cladirile se vor acoperi cu terase verzi cu vegetatie tematica in functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se recomanda realziarea de imprejmuiri, cu exceptia punctelor de control acces. In cazul in care activitatea impune realizarea de imprejmuiri acestea vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm si o parte transparenta, realziata din grilaj metalic sau untr-un sistem simialr care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%
P.O.T. maxim = 75% pentru constructiile certificate drept cladiri verzi(nivel minim excelent-standard BREEM sau certificari simialre cu nivel echivalent) rezultate in urma unui concurs public de solutii.

16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 2.5
C.U.T. Maxim = 3.5 pentru constructiile certificate drept cladiri verzi(nivel minim excelent-standard BREEM sau certificari simialre cu nivel echivalent) rezultate in urma unui concurs public de solutii.

C. UTR VA2-VT
ZONA VERDE – PAJISTEA DE VEST

SECTIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces public nelimitat si cu posibilitatea de amplasare a unor functiuni de cercetare.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- Elaborarea proiectelro tehnice necesare pentru echiparea complete edilitar-urbanistica a zonei pentru retele pentru gestiunea apelor meteorice, retele electrice, iluminat public, comunicatii si a altor retele necesare fucntionarii zonei, precum si pentru strazile prevazute ca sic ale de acces.
- Autorizarea lucrarilor de echipare complete edilitar-urbanistica;
- Realizarea lucrarilor de echipare compelta edilitar-urbanistica si receptia acestora.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în planşa „Reglementări Urbanistice” si plansa “Circulatia terenurilor”

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 SPAȚIUL PUBLIC

Pentru reteaua de strazi se vor aplica prfilele transversal unitare, conform planselor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de statiaonar ein lung, trotuare, piste pentru biciclete. Spatii verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coherent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran. Pentru reteaua de strazi se vor aplica profilele trnasversale, plansa “Reglementari Urbanistice”.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Zona verde cu rol de delimitare sic are poate adapostii functiuni de cercetare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

– plantaţii înalte, medii şi joase;
– sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale;
– mobilier urban;
– edicule, componente ale amenajării peisagere.;
– construcţii pentru activităţi culturale, cercetare, invatamant thematic conform tematicii propuse.

– grupuri sanitare, spaţii tehnice, pentru administrare şi întreţinere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale, accese ocazionate de transport pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate 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 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spaţii prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z. Acestea au forme libere si sunt delimitate intre conturul UTR si drumurile de acces. Suprafetele se vor stabili prin tema de priectare si vor fi de minim 2500 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Constructiile supraterane se vor retrage cu minim 2m fata de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Constructiile supraterane se vor retrage cu minim 2m fata de limitele laterale si limita posterioara.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Constructiile supraterane se vor amplasa la o distant de minim 6m una fata de cealalata, dar nu mai putin de inaltimea celei m ai inalte.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara incintei care vor cuprinde spaţii de parcare, platforme dalate, etc. Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este

admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere a zonelor verzi,de aprovizionare sau organizare a activitatilor zonei). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Nu se impune un numar minim de parcaje, acesta urmand a fi stability in functie de fiecare obiectiv cu respectarea legislatiei incidente.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Cladirile aferente “satului de vacant” vor avea un regim de inaltime de maxim D+P+1E. Centrul de cercetare va fi realizat in variant semi-ingropata, cu tersa verde inierbata racordata la sol, fara a depasi o inaltime de maxim 9m masurata in punctual cel mai defavorabil.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Sistemul de spaţii verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Cu exceptia “satului de vacant” nu vor exista imprejmuiri.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

C. UTR S_VA

ZONA VERDE CU CARACTER TEMTIC-PARCURI, BAZE SPORTIVE CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajarii peisagere, constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul 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 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili , dupa caz, minim 5 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili , dupa caz, minim 5 metri

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili , dupa caz, minim H intre cladiri.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 4.00 m si respectiv (D)+P. Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV

etc). In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme. Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi 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.

D. UTR Tr

Zonă de circulaţie rutieră şi amenajări aferente

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităţilor Floreşti şi Baciu etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească, suprafeţele nodurilor rutiere, etc.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale şi transversale, nodurile de circulaţie, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spaţiile de siguranţă şi protecţie, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în PUZ – plansa “Circulatia terenurilor”

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

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 SPAȚIUL PUBLIC

Arterele rutiere vor respecta profilele tip din plansa de reglementari urbanistice. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coherent pentru imaginea urbana a acestor tipuri de spatii publice. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

Pentru reteaua de strazi se vor aplica profile transversal, conform plansa PUZ. Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de statioanre in lung, trotuare:

- De minim 3m latime, piste pentru biciclete strada Tetarom;
- De minim 1.5m latime, piste pentru biciclete la strada Tetapolis, Lea, Hoia.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Amenajari tehnico-ediltiare, scuaruri echipamente pentru dotari edilitare, spatii de coelctare a deseurilor menajere, amenajari si cinstructii pentru circulatii pietonale si carosabile, modernizarea si reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol si alte amenajari destinate spatiului public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

In zona drumurilor publice cumpriznad ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protective, se pot autoriza in conditiile stabilite prin avizul/autorizatia administratorului drumului:

- Retele si instalatii tehnico-edilitare necesare functionarii drumului: canalizare pluviala si drenaje, iluminat public, semnalizari luminoase rutiere, retea de stropit spatii verzi, retea energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii si altele asemenea;
- Statii pentru mijloacele de transport in comun, statii de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, statii de alimentare cu enrgie leectrica panouri fotovoltaice si alte instaltii pentru energie regenerabila;
- Constructii si panouri publicitare

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Nodurile / intersecţiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulaţie, ca şi eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecţiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiţia elaborării unor studii de fundamentare privind traficul şi accesibilitatea locală.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie oprirea / staţionarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulaţie / staţiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. Pentru organizarea spaţiului public şi pentru proiectarea construcţiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia 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 excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulaţie se vor supune reglementărilor aferente unităţilor teritoriale de referinţă din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetaţie medie şi înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecţie. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulaţie va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuirii vor fi reglementate prin P.U.Z.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu e cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu e cazul.

E. UTR ED

Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare – staţii de transformare, teritoriul captării de apă, staţii de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul staţiei de epurare, staţii de reglare gaz etc.

C. **CONDIŢIONĂRI PRIMARE**

Autorizarea lucrarilor este conditionata de elaborarea unei expertise tehnice de stabilitate a zonei, data fiind incadrarea in zona cu risc geotehnic. Expertiza va contine cont de lcurarile de consolidare si stabilizare a versantului realizate precum si de cele propuse a s erealiza pana la momentul eleborarii acesteia.

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

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Zona nu prevede alte functiuni decat cea destinata insfrastructurii aferente sistemului de alimentare cu apa(rezervor de apa).

C. **UTILIZĂRI ADMISE**

Instalatii aferente sistemelor de adcutiune si distributie a apei potabile precum instalatii de imbunatatire a calitatii apei. Statii de pompare, rezervoare ingropate, adcutiuni, conducte din retelele de distributie. Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare precum casa paznic.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Dezvoltarea activităţilor de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalaţii tehnologice cu condiţia ca aceasta să nu implice restricţionarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecţie faţă de riscuri tehnologice sau sanitară. Activităţi complementare, cu condiţia ca acestea să fie direct asociate activităţii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare. Garaje în clădiri provizorii.

In ozna de protective sanitara cu regim sever cupriznad terenul din jurul obiectivelor, este interzisa orice amaplsare de folositna sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul existent va fi pastrat pentru a sigura o cat mai buna deservire a fucntiunii existente..

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Rezervoarele se vor retrage fata de aliniament cu minimul distant necesara asigurarii zona de protective sanitara cu regim sever mpuse de legislatia specifica. Rstul cladirilor se vor retrage de la aliniament cu minim 6m sau vor fi amplasate pe aliniament(casa paorta).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală 2m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se vor respecta distantele prevazute in normele sanitare de sanatatea popualtiei, mediu si stingerea incendiilor, in vigoare.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesle existente se conserva. Autorizrea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posiilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitude.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul echipamentelor si instalatiilor aferente infrastructurii tehnico-ediltiare care necesita o mentenanta perioadica zilnica/saptamanala acestea vor fi prevazute cu loc de parcare in incinta sau se va indica un loc de parcare public care sa deserveasca zona situate la o distant de maxim 250m de amplasament.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Cladirile supraterane nu vor depasi regimul de inaltime S+P sau D+P. Inaltimea maxima admisa a cosntructiilor, masurata la cornisa sau streasina in punctual cel mia inalt nu va depsai 4.5m. Fac exceptie instalatiile a caror inaltime va fi determinate de cerintele tehnice specific.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public. Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În situaţiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spaţiul public vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,2

Intocmit:

Urb. Ciprian Secara

Urb. Secara Ciprian