

**FIȘA PROIECTULUI**

<b><u>DENUMIREA LUCRĂRII</u></b>	PLAN URBANISTIC ZONAL – FĂGET. ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
<b><u>Amplasament</u></b>	Drum Sf.Ioan nr. FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b><u>Beneficiar</u></b>	OZANA SRL Str. Calea Moldovei, nr.17, Bistrița, jud. Bistrița Năsăud
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS FORM S.R.L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	Plan Urbanistic Zonal
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P905/ 2020
<b><u>Data</u></b>	MAI 2021

**LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI****PROIECTANT ARHITECTURĂ:****TRANS FORM S.R.L.**

Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Vlad NEGRU

**PROIECTAT:**

Arh. Bogdan MANOLE

Arh. Ioana OLTEAN

Arh. Simona Zinca

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE**

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului, OZANA S.R.L., reprezentată prin IOAN GRINDEAN, având sediul social în Bistrița, Calea Moldovei, nr. 17, mansardă, județ Bistrița, și are ca obiect ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR 350/2001, terenul fiind situat pe Drumul Sfântul Ioan, Fn., Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin extras C.F. nr. 289612 și plan de situație conform planșelor desenate anexate la prezenta documentație.

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	PLAN URBANISTIC ZONAL – FĂGET. ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
<b>AMPLASAMENT</b>	:	<b>Drum Sf. Ioan nr. FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj</b>
<b>BENEFICIAR</b>	:	OZANA SRL Str. Calea Moldovei, nr.17, Bistrița, jud. Bistrița Năsăud
<b>PROIECTANT</b>	:	S.C. TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
<b>FAZA</b>	:	Plan Urbanistic Zonal
<b>NR. DOCUMENTAȚIE</b>	:	905/2020
<b>DATA</b>	:	MAI 2021

**1.2. Obiectul lucrării**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 1898 din 12.05.2020.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform Tabel 1 – extras C.F.

**TABEL 1 – extrase C.F.**

Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar	Suprafata teren conf. C.F. (mp)	Suprafață teren masurată (mp)	Categoria de folosință
1	289612	OZANA S.R.L.	3642	3642.25	fâneață

În prezent terenul este liber de construcții.

Pe terenul mai sus menționat Beneficiarul intenționează realizarea unui centru de agrement cu alimentație publică, cu spații de joacă și aventură atât în aer liber cât și în interior și amenajări peisagere. Pe lângă acestea se vor realiza și operațiunile necesare subsecvente, respectiv:

- Amenajare access carosabil și pietonal din str. Sfântul Ioan.
- Împrejmuirea terenului.
- Realizare brânșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale.

Amplasamentul studiat este situat parțial în UTR= Aapp – zonă de agrement pentru public/privat, parțial în UTR= Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Funcțiunea propusă este permisă în UTR Aapp, specificul său fiind zone dedicate activităților de agrement în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan. Amplasamentul are o situație particulară, fiind străbătut median de Valea Sfântul Ioan, conform zonei UTR=Ve din care face parte. Investiția propusă ia în vedere acest lucru și respectă prevederile specifice UTR Ve, conservând caracterul cvasinatural al acestuia prin amenajările peisagere din jur.

Astfel centrul de agrement va completa zona cu dotări de interes public și adresabilitate locală.

Proiectul prezentat vine în întâmpinarea unei nevoi pentru spații de agrement în aer liber și interior, situat în intravilanul al municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul are o fâșie de teren la aliniamentul față de drumul Sfântul Ioan rezervat pentru lărgirea drumului, care după realizarea investiției va fi dezmembrat și cedat cu titlu gratuit către Domeniul Public.

### 1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat prin HCL nr.493/2014
- HCL 843 din 21.11.2019
- HCL 879 din 17.10.2017
- Certificat de urbanism nr.1898 din 12.05.2020
- Aviz oportunitate nr. 234 din 07.08.2020;
- GHID DE ARHITECTURĂ – pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONA DEALURILE CLUJULUI
- GHID DE ARHITECTURĂ – pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONA ȚARA CĂLATEI
- Analiza vizuală a zonei și imagini din dronă
- Studiu geo realizat de ing. Virgil Drăgulean
- Ridicare topografică și proces verbal de fază PUZ
- Studiu hidrologic întocmit de hidrolog Hermina Stoica
- Studiu de biodiversitate întocmit de Ciprian Bodea, expert de mediu, Sabin Bărărau, expert biodiversitate

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este reglementată pentru activitățile de agrement desfășurate în cadrul natural, fiind în proximitatea pădurilor. Situl studiat se află parțial în interiorul ariei naturale protejate de interes comunitar, Natura 2000 ROSCI0074.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona cu funcțiunea de agrement public este în fază incipientă de dezvoltare. Densitatea construcțiilor este scăzută, iar în zonă predomină case de vacanță. În apropierea sitului se află cabana turistică Făget Izvor și restaurantul Roata.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată are potențial de dezvoltare turistică, datorită prezenței apei și a cadrului natural. Introducerea unui nou centru de interes va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare și va crește atractivitatea zonei.

## 2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca. Acesta este situat parțial în UTR Aapp - zonă de agrement pentru public/privat, parțial în UTR= Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și se află parțial în interiorul ariei naturale protejate de interes comunitar.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Accesul în zonă se realizează de pe Drumul Sf. Ioan. Conform PUG Cluj, drumul de acces (str. Sf. Ioan) este propus spre lărgire, ajungând la un profil de 18 m. Modernizarea străzii va facilita accesul în zonă atât prin intermediul autoturismului cât și a mijloacelor de transport alternative.

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul prezintă o ușoară înclinație până la albia văii râului, care e mai coborâtă cu aproximativ 3 m față de mal.

- **Rețeaua hidrografică**

Zona este străbătută de un curs de apă necadastrat, amonte confluența Gârbău. Cursul de apă reprezintă un element valoros care merită evidențiat printr-o amenajare peisagistică corespunzătoare, cu instalații de joacă pentru copii și platforme de acces la luciul apei.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiții geotehnice și riscuri naturale**

Conform Indicativului P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică, obiectivul este amplasat într-o zonă unde  $ag=0,10g$ , respectiv perioada de colț  $T_c=0,7s$ .

Conform PUG Cluj, situl se află în zonă cu risc foarte mare de alunecări de teren. Se vor aplica măsurile prevăzute în studiul geotehnic pentru eliminarea riscului de alunecări de teren.

Din punct de vedere al Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții indicativ NP 074/2014 conform tabelelor A.1.1- A.1.4. din Anexa 1, în urma corelării tuturor factorilor determinanți, acest studiu se încadrează în **Categoria geotehnică 1** (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de **9 puncte** conform tabelului de mai jos.

FACTORI	CORELARE	PUNCTAJ	TOTAL	RISC GEOTEHNIC	CATEGORIA GEOTEHNICĂ
Condițiile de teren	Terenuri medii	3	9	Redus	1
Apa subterana	Fara epuismențe	1			
Categoria de importanță a construcției	Normală	3			
Vecinătăți	Fără riscuri	1			
Zona seismică	Ag= 0,10 g Tc=0,7 s	1			

#### 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul în zona studiată este de pe strada Sf. Ioan, propusă în PUG pentru lărgire la profilul de 18 m.

Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbateră a orașului pe direcția vest și sud-est, fapt care denotă o accesibilitate ridicată a zonei.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

În prezent, o mare parte din zona studiată este liberă de construcții. Vecinătățile constau în spații neamenajate. Clădirile existente sunt case de vacanță de tip izolat. În apropierea sitului se află pensiunea Făget Izvor și restaurantul Roata.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile sunt prezente punctual, de-a lungul drumului Sf. Ioan. Un centru de interes îl reprezintă restaurantul Roata, situat la 300 m direcția vest față de situl studiat. În zonă mai există două P.U.Z-uri aprobate prin HCL 843 din 21.11.2019 și HCL 879 din 17.10.2017.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Țesutul urban este discontinuu și neregulat. Conform regulamentului local aferent UTR Aapp, există prevăzute retrageri față de aliniament. Cu toate acestea, construcțiile sunt retrase arbitrar față de drum, fapt care nu poate determina o regulă de construire în zonă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Lipsa funcțiunilor și a diversității lor determină ca zona Făget, Sf. Ioan, să fie folosită ca spațiu de tranzit. Este necesar ca investițiile propuse să valorifice cadrul natural și să ofere populației alternative de petrecere a timpului liber. Documentațiile aprobate prin HCL 843 din 21.11.2019 și HCL 879 din 17.10.2017 anunța direcția de dezvoltare a zonei, prin spații de agrement pentru public.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Deși densitatea construcțiilor este scăzută în zonă, nu există spații verzi publice amenajate. Zonele libere de construcție nu sunt întreținute și nu reprezintă interes pentru populație.

**Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform P.U.G. Cluj, arealul studiat se află în zona cu risc foarte mare de alunecări de teren. Modul de construire se va adapta condițiilor sitului, astfel încât dezvoltarea să fie durabilă. Se vor aplica recomandările din studiul geotehnic.

- **Principalele disfuncționalități**

- Facilități publice izolate și dimensionate pentru un număr mic de persoane;
- Lipsa diversității funcțiilor de agrement public;
- Starea actuală a străzii Sf.Ioan, care datorită profilului îngust nu permite circulația în siguranță prin mijloace de transport alternative sau staționarea autovehiculelor;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru agrement în aer liber;
- Cursul de apă neamenajat;

**2.6. Echiparea edilitară**

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețeaua de alimentare cu apă – există conductă publică de apă, situată sub Drumul Sf. Ioan.
- Rețea de canalizare – nu există rețea de canalizare.
- Rețea de alimentare cu gaze naturale – nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.
- Rețea de alimentare cu energie electrică – în zonă există LEA 0,4 kw.

**2.7. Probleme de mediu**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să impună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu.

**2.8. Opțiuni ale populației**

În evoluția zonei Făget, nu s-a implementat la nivel de UTR o strategie clară de dezvoltare, prin urmare lipsesc spațiile de agrement pentru public. Funcțiunile existente se rezumă strict la alimentație publică și nu oferă diversitate populației.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Amplasamentul studiat este situat parțial în UTR= Aapp – zonă de agrement pentru public/privat, parțial în UTR= Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Funcțiunea propusă este permisă în UTR Aapp, specificul său fiind zone dedicate activităților de agrement în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan. Amplasamentul are o situație particulară, fiind străbătut median de Valea Sfântul Ioan, conform UTR=Ve din care face parte. Investiția propusă ia în vedere acest lucru și respectă prevederile specifice UTR Ve, conservând caracterul cvasinatural al acestuia prin amenajările peisagere din jur.

Este necesar ca noile dezvoltări să conserve și să valorifice cadrul natural, pentru a crește atractabilitatea zonei și de a oferi o alternativă de petrecere a timpului liber.

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

**Concluziile studiului geotehnic:**

„Amplasamentul investigat pe str. Sfântul Ioan FN oferă condiții geotehnice acceptabile construirii centrului de

agrement proiectat ca urmare a faptului că zona este stabilă însă stratificația terenului este una mai complexă prin localizarea sa la baza versantului și în imediata apropiere de albia pârâului conform coloanei litologice relevate de forajul geotehnic.

În aceste condiții, trebuie adaptată soluția de fundare la condițiile de teren avându-se în vedere caracteristicile construcției, tipul constructiv, destinația, etc.

Se impune stabilirea soluției de fundare optimă astfel încât să se asigure corelarea presiunii efective rezultate cu portanța terenului la cota de fundare stabilită prin proiect.

Este necesară sistematizarea corespunzătoare a terenului și executarea unor lucrări de captare și evacuare a apelor de suprafață din jurul construcției pentru a se preveni infiltrarea acestora la contactul cu fundația în vederea reducerii substanțiale a riscului de înrăutățire a parametrilor mecanici ai terenului. Chiar dacă freaticul se situează la cote mult mai coborâte față de talpa fundației trebuie să se realizeze o foarte bună hidroizolație a spațiilor de la demisol în vederea prevenirii umezirii pereților prin efectul de capilaritate determinat de umiditatea naturală a terenului.

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

În conformitate cu Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente indicativ TS/1-93, după caracteristicile coezive și comportarea la săpat terenul se încadrează în categoria „foarte tare” pentru săpătura manuală, respectiv clasa II în cazul excavației mecanizate.” (extras din studiul geotehnic realizat de ing. Virgil Drăgulean).

#### **Concluziile studiului de hidrologic:**

„În cele ce urmează prezentăm sintetic datele hidrologice care fac obiectul prezentului studiu hidrologic pentru secțiunea în care beneficiarul a solicitat date:

Secțiune: curs de apă Necadastrat, Sf. Ion – 0.92 km amonte de confluența cu Gârbău, coordonate Stereo70: N-583276.97 Est- 388871.58

Suprafață bazin hidrografic: 11.83 km<sup>2</sup>;

Lungime curs de apă: 5.50 km;

Altitudinea medie a bazinului hidrografic: 615m;

Debit maxim natural cu probabilitatea de 1%: 68.6 mc/s;

Debit maxim natural cu probabilitatea de 5%: 38.8 mc/s;” (Întocmit de hidrolog Hermina Stoica.)

#### **Concluziile ale studiului de biodiversitate:**

„Prin implementarea planului nu se vor crea premisele unui impact negativ semnificativ asupra habitatelor și speciilor pentru care situl a fost instituit. Nu se vor pierde suprafețe de habitate comunitare și nici suprafețe ale unor habitate de interes conservativ. Planul nu va avea impact asupra speciilor de flora și fauna de interes comunitar sau conservativ. Intensitatea și magnitudinea impactului va fi una redusă, extinderea spațială fiind de asemenea extrem de redusă, având în vedere ponderea de ocupare din cadrul sitului, fiind afectată sub 0,0002% din suprafața acestuia. Cu privire la durata impactului, acesta va fi pe termen lung, dar având în vedere specificul activităților care se vor desfășura pe amplasment, impactul va avea un caracter intermitent, manifestându-se cu predilecție în perioada sezonului cald și în special în perioadele de la sfârșitul de săptămână. Trebuie reținut faptul că amplasmentul se află în vecinătatea DJ107R, fapt care generează în prezent o presiune semnificativă, datorită traficului cvasipermanent. Având în vedere că prin implementarea planului, modificările calitative și cantitative ale ecosistemelor din proximitatea amplasamentului vor fi minore, apreciem magnitudinea impactului ca neutră, cel mult negativ-scăzut. Speciile și habitatele nu vor fi afectate negativ, existând totuși o doză de deranj creat care va afecta speciile de animale în primul rând, prin zgomot și prezența oamenilor, pentru anumite perioade de timp. Luând în considerare efectele planului asupra speciilor și habitatelor de interes comunitar, dar și asupra interacțiunilor elementelor biocenozelor sau funcțiilor pe care le deservește speciile, putem spune că nu există impact global permanent asupra sitului ROSCI0047 Făgetul Clujului-Valea Morii, iar impactul temporar poate fi cel mult negativ-redus.” (extras din studiul de biodiversitate întocmit de de Ciprian Bodea, expert de mediu, Sabin Bărbău, expert biodiversitate)



### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, aria stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 234 din 07.08.2020 este preponderent în UTR Aapp – zona de agrement pentru public/privat și parțial în UTR Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Pentru realizarea facilităților dedicate agrementului pentru public, se va întocmi P.U.Z, care va trata teme precum integrarea în cadrul natural, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, amenajarea spațiilor verzi, protecția parcului natural, servituți de utilitate publică, etc.

Prevederile detaliate ale celor două UTR-uri se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 1898 din 12.05.2020, anexat la prezenta documentație.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Situl studiat nu este construit în prezent, iar spațiul terenul liber nu este amenajat. Datorită faptului că se propune o funcțiune de agrement pentru public care se desfășoară atât în interior cât și în exterior, amenajarea spațiilor exterioare este esențială. O particularitate a sitului este traversarea acestuia de către un curs de apă în prezent necadastrat. Dezvoltarea zonei propune să facă simțită prezența apei prin platforme de acces la luciul apei, pod pietonal peste cursul de apă și instalații de joacă pentru copii. Se va acorda o atenție deosebită amenajării malurilor prin folosirea materialelor naturale (lemn, piatră), pentru a nu afecta mediul înconjurător.

### 3.4. Circulația

Accesul pietonal și auto pe parcelă se va realiza de pe latura nordică, din strada Sf. Ioan.

Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, în zona aferentă UTR Aapp și au fost calculate conform Anexei 2 din RLU.

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG- UTR Aapp	Nr. parcuri
1 loc de parcare la 20 locuri la masă	12
1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)	1
Total necesări parcări	13
<b>TOTAL parcări propuse</b>	<b>13</b>

### 3.5. Zonificarea funcțională

Parcela reglementată prin P.U.Z, de o suprafață conform C.F nr. 289612, de 3642 mp, pe care se dorește realizarea unui centru de agrement cu alimentație publică, spații de joacă și aventură în aer liber și interior, amenajări peisagere, se află în UTR Aapp și UTR Ve, conform tabelului.

- Bilanț teritorial- zonificare**

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	<b>UTR Aapp - zonă de agrement pentru public/privat</b>	3167,58	87%	3167,58	87%
2	<b>UTR Ve -zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic</b>	474,65	13%	474,65	13%
	<b>Total</b>	<b>3642,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>3642,00</b>	<b>100,00%</b>

- Indici urbanistici

UTR=Aapp Zonă de agrement pentru public / privat REGLEMENTĂRI (extras PUG)	
UTR=Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC	
Aria Teren	3642.25
Arie Teren în Aapp	3167.58
Arie teren în Ve	474.65
Suprafata grevată de servitute de utilitate publica	190.46
Suprafata separată de către servitutea de utilitate publică	76.50
Arie Teren de referinta pentru calcul indicilor in urma cedarii zonei grevate de servitute	3642.25
POT max	10%
CUT maxim	0.25
ADC calcul CUT maximă	910.56
AC calcul POT maximă	364.22
Sp. Verde minim pe sol natural	60%
H max	3 niveluri supraterane
Hmax cornisa	8
Hmax total	12
UTR=Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC	
POT max	1%
Ac amenajari permise in Ve max	10%

	Propusa	Maxima posibila
Aria construita demisol	360	
Aria construita parter	360.00	364.22
Aria construita mansardă	200	
Aria desfasurata pentru calcul CUT - fara garaj, adapost, spații tehnice, gang, terase și lift	910	910.56
POT PROPUS	9.88%	10%
CUT propus	0.25	0.25

UTR=Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC		
Suprafata amenajari permise UTR Ve	36.13	36.42
POT propus	0.99%	1%
Ac amenajari permise in Ve- propus	8%	10%

POT propus= Suprafața amenajări permise / Aria teren \* 100

Ac amenajări permise in Ve - propus= Suprafața amenajări permise / Aria teren din Ve\* 100

Amenajări permise conform UTR Ve = circulații pietonale/ platforme lemn/ pod pietonal lemn

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### **Alimentarea cu apă.**

Se va face prin cămin de branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

#### **Canalizarea menajeră.**

Apele uzate menajere se vor colecta într-un bazin vidanjabil etanș ce va avea o autonomie de minim o săptămână. Beneficiarul va încheia un contract de vidanjare cu o firmă autorizată care va vidanja periodic bazinul.

#### **Canalizarea pluvială.**

Apele pluviale provenite de pe circulațiile carosabile din incinta din zona parcarilor, vor fi colectate și direcționate spre un separator de hidrocarburi cu by-pass, după care vor fi deversate în cursul de apă necadastrat. Restul apelor pluviale ce nu conțin impurități provenite de pe (acoperișuri, circulații pietonale, spații verzi) vor fi direcționate și deversate direct în cursul de apă necadastrat.

Debitul de apă pluvială provenită de pe terasele construcțiilor, circulațiile pietonale și spațiile verzi care va fi deversat direct în canalul de la limita de proprietate va fi :  $Q_1 = 16.61 [l/s]$ .

Debitul de apă pluvială care va trece prin separatorul de hidrocarburi înainte de a fi deversat în canalul de la limita de proprietate va fi:  $Q_{sp} = 3.47 [l/s]$ .

#### **Alimentare cu energie electrică.**

Se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Sf. Ioan.

#### **Alimentarea cu gaze natural.**

Se vor folosi mijloace alternative și energie electrică, întrucât nu există rețele de alimentare cu gaze naturală în zonă.

#### **Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.**

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate.

### 3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

**aer:** poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

**apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer.

**sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilului. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

**zgomot:** Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele vizitatorilor;
- autovehiculele în tranzit;

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

**flora, fauna:** amplasamentul studiat se află parțial în situl Natura 2000 ROSCI0074. Amenajările din arealul protejat sunt intervenții non-invasive, platforme, instalații de joacă cu apă pentru copii, pod pietonal, toate acestea construite cu materiale naturale.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

**a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește**

**amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 3642 mp. Se va acorda o atenție deosebită edificării construcției dar și a valorificării sitului, pentru a nu perturba habitatul natural.

**b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

P.U.Z propus respectă reglementările prevăzute în P.U.G. Asemănător proiectelor de urbanism aprobate în zonă, se dorește crearea unui spațiu de agrement pentru public, dar spre deosebire de celelate documentații existente, propunerea este adresată în special copiilor.

**c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan**

Imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă de canalizare, apă menajeră și gaze naturale. În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru terenul studiat. Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate. Șantierul se va organiza în afara sitului natural protejat.

**e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că proiectul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :****a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Această acțiune are loc o singură dată.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

**c) natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul de natură transfrontieră.

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier. Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 3642 mp.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului**

Arealul se află parțial într-o zonă protejată, care va fi amenajat pentru a avea un impact minim asupra elementelor cadrului natural.

**i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;**

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta prezintă riscuri mari de alunecări de teren, așa cum se poate vedea în PUG Cluj. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural. Parcela studiată se află parțial în situl protejat NATURA 2000 ROSCI0074. Amenajările propuse nu vor produce efecte negative asupra cadrului natural

**ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

Având în vedere funcțiunea propusă de agrement public, cu spații de joacă pentru copii în spațiul interior și exterior, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire mediului înconjurător.

**iii) folosirea terenului în mod intensiv**

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Parcela studiată se află parțial în interiorul ariei naturale protejate de interes comunitar situl Natura 2000ROSCI0074 Făgetul Clujului-Valea Morii, conform Ordinului nr.2387/ 2011 pentru Ordinului Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1964/ 2007, privind instituirea regimului de arie naturale protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România. Propunerea nu va produce efecte negative asupra mediului și va valorifica elementele cadrului natural, oferind o alternativă atractivă pentru populație de petrecere a timpului liber.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenul studiat este proprietate privată și aparține lui Grindean Ioan. Suprafața conform CF este de 3 642 mp și are folosința de fâneată. Datorită regularizării drumului Sf. Ioan la profilul de 18 m, proprietatea terenurilor se va modifica în felul următor:

- 266,96 mp va fi dezmembrat și cedat cu titlul gratuit către Domeniul Public.
- 3375,29 mp va rămâne în proprietate privată.

**4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE****Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului**

Planul urbanistic zonal, pe lângă reglementarea zonei studiate, conform avizului de oportunitate nr.234 din 7.08.2020, aduce o serie de beneficii întregii zone Făget. Prin realizarea investiției propuse se va crea un spațiu de agrement nou pentru copii care va atrage și ajuta la decongestionarea zonelor centrale de agrement, oferind o variantă mai retrasă și aproape de natură publicului interesat. Prin funcțiunea propusă - cea de centru de agrement cu publicul țintă copii- va ridica calitatea și numărul spațiilor cu caracter similar din oraș sau în apropierea orașului, acestea în prezent fiind puține și care nu oferă funcțiuni complementare de agrement cu spații de joacă și aventură pentru copii în interior și în aer liber, împreună cu alimentație publică.

Noua funcțiune va crea locuri de muncă, aducând beneficii atât locuitorilor din zonă, ridicând calitatea vieții, cât și indirecte inclusiv bugetului local. Prin introducerea unui nou centru de interes în zonă se va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare, iar folosirea unui limbaj arhitectural coerent, bine integrat în cadrul natural existent va crește atractivitatea zonei.

**Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor**

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

Etapa 1: Realizarea construcțiilor și amenajărilor exterioare.

Etapa 2: Dezmembrarea terenului rezervat pentru regularizarea drumului, după recepția lucrărilor.

**ANEXA 1- MEMORIU DE PREZENTARE, conform Ordinul nr.19/2010.**

- a) descrierea succintă a PP și amplasarea acestuia în raport cu aria naturală protejată de interes comunitar, cu precizarea coordonatelor geografice (STEREO 70) ale amplasamentului PP. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau ca un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Amplasamentul studiat este situat parțial în UTR= Aapp – zonă de agrement pentru public/privat, parțial în UTR= Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și parțial în situl Natura 2000 ROSCI0074, conform planului prezentat în **ANEXA 2**. Funcțiunea propusă este permisă în UTR Aapp, specificul său fiind zone dedicate activităților de agrement în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan. Amplasamentul are o situație particulară, fiind străbătut median de Valea Sfântul Ioan, conform zonei UTR=Ve din care face parte. Investiția propusă ia în vedere acest lucru și respectă prevederile specifice UTR Ve, conservând caracterul cvasinatural al acestuia prin amenajările peisagere din jur.

Conform studiului hidrologic nr. 14060/09.12.2020, elaborat de către ABA Someș-Tisa pentru cursul de apă necadastrat Sf.Ioan în punctul de coordonate stereo X=583276.97 Y=388871.58

Suprafața conținută în situl Natura 2000 este de aproximativ 1980 mp. Aceasta se află în sudul cursului de apă necadastrat.

Se dorește realizarea unui plan urbanistic zonal în vederea realizării unei clădiri cu funcțiuni de agrement, alimentație publică, locuri de joacă și aventură pentru copii în aer liber și la interior, amenajări peisagere. Copiii vor avea locuri special amenajate de joacă, specifice pe categorii de vârstă, cu trasee și parcururi de aventură amenajate în exterior. Imobilul va avea o parcare cu 13 de locuri amenajată în incinta sa. Locurile de parcare au fost calculate conform anexei 2 din Regulament. Regimul de înălțime propus e D+P+M. Construcția se află la nordul ariei naturale protejate.

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura nordică a terenului, din strada Sf. Ioan. Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de 69% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă.

Noua funcțiune va crea locuri de muncă, aducând beneficii atât locuitorilor din zonă, ridicând calitatea vieții, cât și indirecte inclusiv bugetului local. Prin introducerea unui nou centru de interes în zonă se va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare, iar folosirea unui limbaj arhitectural coerent, bine integrat în cadrul natural existent va crește atractivitatea zonei.

<b>Inventar coordonate Stereo 70. Puncte pe conturul terenului aferent extras CF 289612</b>			
Nr. Pct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X (m)	Y (m)	
10	583314.318	388886.813	s15.035
11	583308.453	388900.657	32.624
12	583295.726	388930.696	31.832
13	583266.416	388918.278	48.470
14	583228.803	388887.707	20.143
15	583212.133	388876.399	18.579
16	583228.690	388867.971	19.843
17	583246.374	388858.970	73.428
S=3642.25 mp, P=259.954			

- b) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona PP;

Conform planului prezentat în **ANEXA 3 – Distribuția habitatelor de interes comunitar** și **ANEXA 4 – Distribuția speciilor de interes comunitar**, pe situl studiat nu există habitate de interes comunitar și nu au fost identificate specii de interes comunitar.

- c) justificarea dacă PP propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

Datorită faptului că pe situl studiat nu există habitate de interes comunitar și nu au fost identificate specii de faună și floră de interes comunitar, proiectul propus nu are legătură directă cu managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar.

Intervențiile din aria naturală protejată sunt alei pietonale din lemn sau piatră naturală, mobilier urban, amenajări pentru copii de joacă la nivelul apei și spații de odihnă. Exploatarea construcțiilor și a rețelelor hidroedilitare este conformă cu Legea 278/2013.

Nu se vor perturba vecinătățile prin realizarea acestei investiții. Se vor planta arbuști pe spațiile rămase verzi, în afara zonei protejate.

Gunoii menajeri se va acumula în pubele închise, amplasate într-un spațiu amenajat, care periodic vor fi golite de un serviciu de salubritate.

- d) estimarea impactului potențial al PP asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar și măsuri propuse în vederea diminuării posibilului impact manifestat asupra speciilor și habitatelor pentru protecția cărora au fost desemnate ariile naturale protejate.

În absența habitatelor și a speciilor de interes comunitar, intervențiile nu vor avea impact asupra sitului Natura 2000. Se propune un centru de agrement public dedicat în special copiilor, intervențiile din zona protejată sunt minimale și cuprind alei pietonale, locuri de odihnă, spații de joacă pentru copii, platforme de acces la apă și traversări ale cursului râului. Instalațiile propuse vor fi din lemn, iar aleile pietonale din materiale permeabile. Șantierul se va organiza în afara zonei naturale protejate. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate. Apele uzate menajere se vor colecta într-un bazin vidanjabil etanș ce va avea o autonomie de minim o săptămână. Beneficiarul va încheia un contract de vidanjare cu o firmă autorizată care va vidanja periodic bazinul. Apele pluviale provenite de pe circulațiile carosabile din incinta din zona parcarilor, vor fi colectate și direcționate spre un separator de hidrocarburi cu by-pass, după care vor fi deversate în cursul de apă necadastrat. Restul apelor pluviale ce nu conțin impurități provenite de pe (acoperișuri, circulații pietonale, spații verzi) vor fi direcționate și deversate direct în cursul de apă necadastrat. Debitul de apă pluvială provenită de pe terasele construcțiilor, circulațiile pietonale și spațiile verzi care va fi deversat direct în canalul de la limita de proprietate este :  $Q_1 = 16.61 [l/s]$ .

Instalațiile de joacă și spațiile de odihnă propuse sunt construite din elemente prefabricate, astfel încât pot fi înlăturate cu ușurință de pe sit iar efectele produse de acestea sunt reversibile.

Întocmit,

Arh. Ioana Oltean

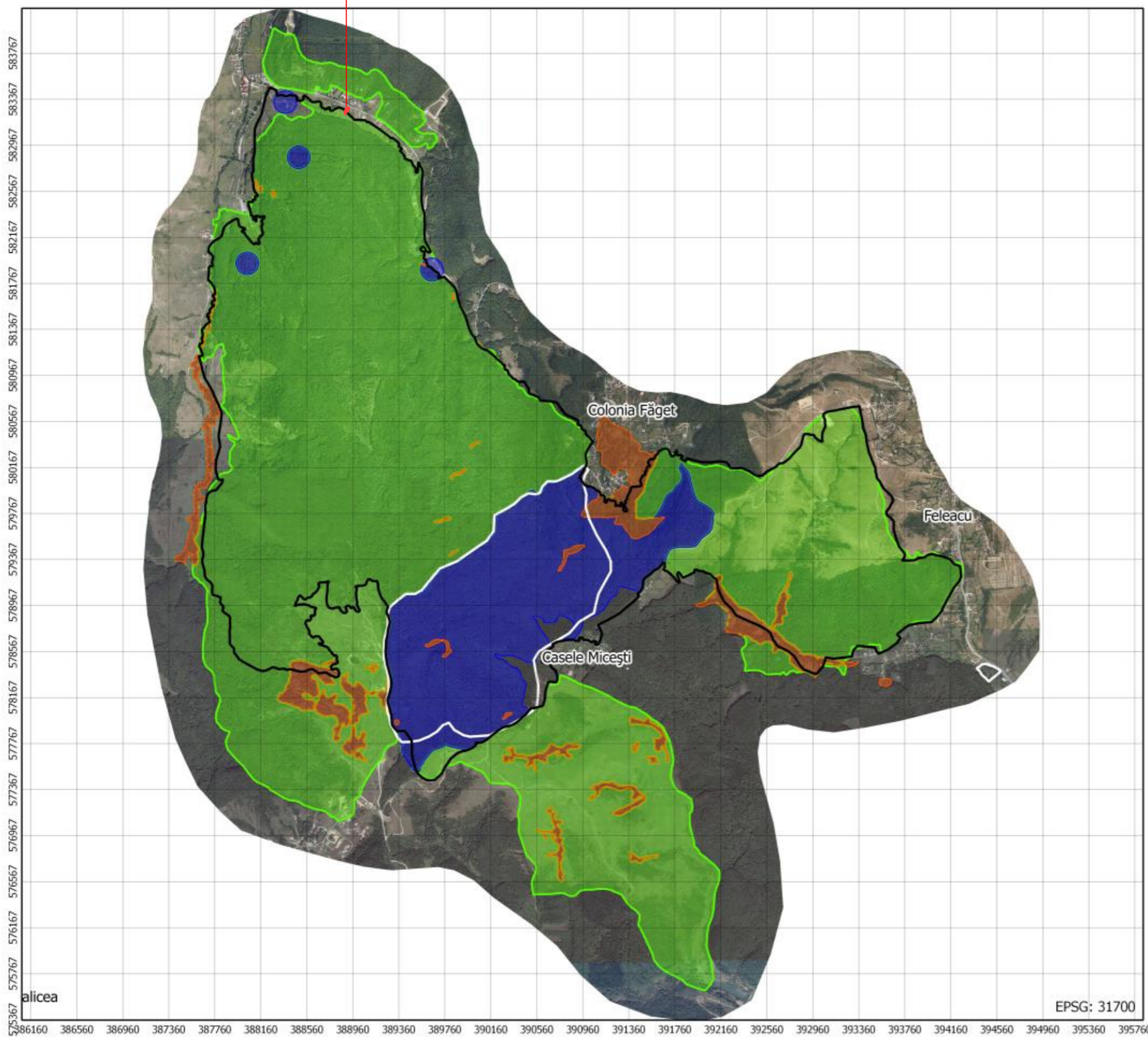
Arh. Bogdan Manole

Verificat,

arh. Vlad Negru



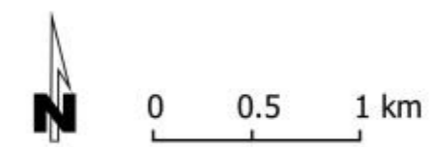
Teren studiat



**Legendă**

- Suprafețe cu protecție avansată
- Suprafețe cu protecție integrală a resurselor
- Suprafețe cu utilizarea durabilă
- Limite actuale ROSCI0074
- Limite actuale rezervației (Făgetul Clujului și Valea Morii)

Conform hărții organizării teritoriale, situl studiat se află parțial în situl Natura 2000 ROSCI0074. Intervențiile propuse în aceasta zonă cuprind alei pietonale, traversări ale apei și locuri de odihnă și de joacă pentru copii. Toate acestea se vor construi din materiale naturale. Caracterul propunerilor este non-invaziv și reversibil, fără a afecta negativ mediul natural.

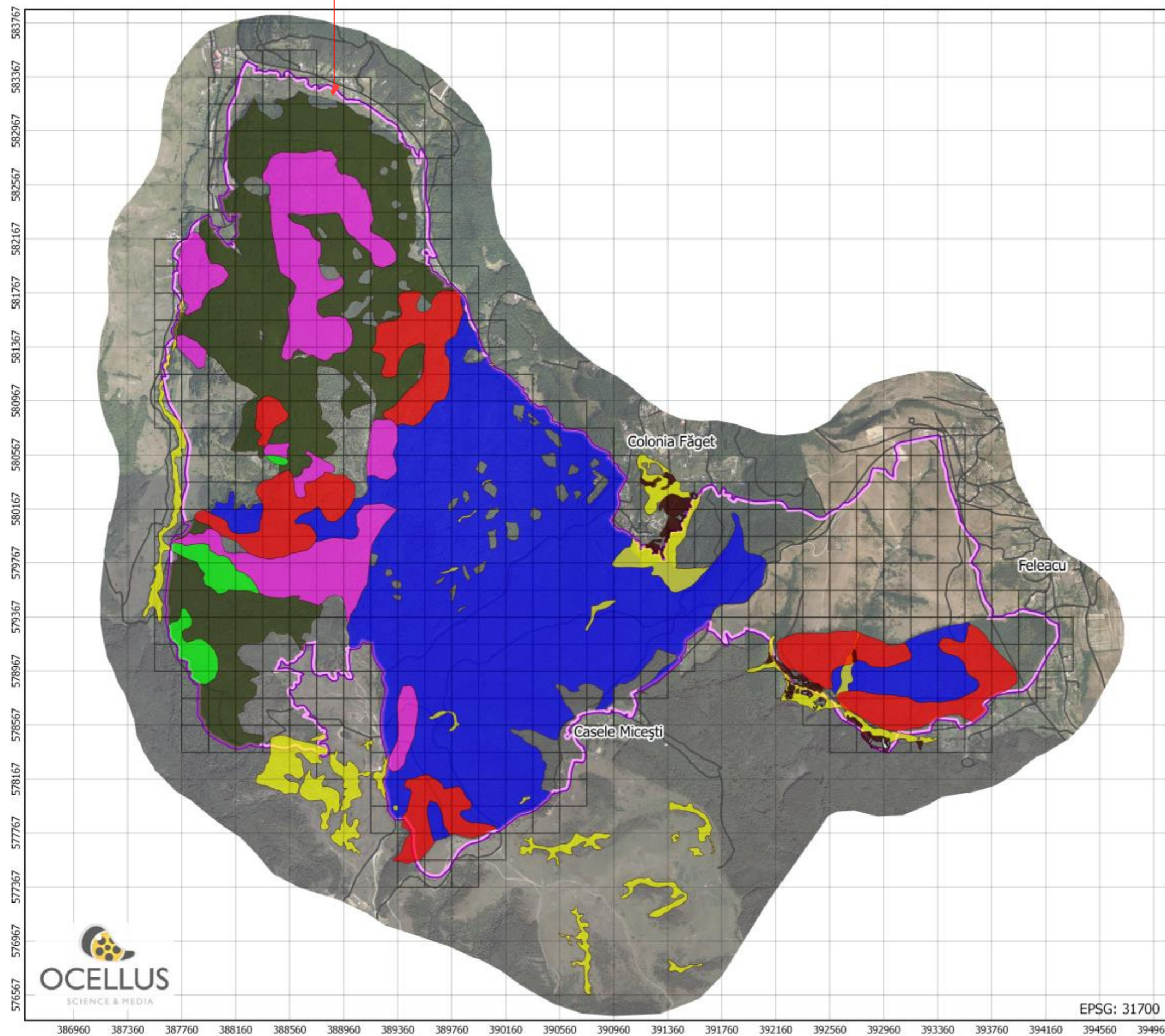


SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	OZANA S.R.L	FAZA:	P.U.Z.
	Arh. Bogdan Manole		Calea Moldovei, nr. 17, Bistrița		SIMBOL:
PROIECTAT	Arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	DATA:	5/25/2021
DESENAT	Arh. Simona Zinca	PLANSĂ:	Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui centru de agrement cu alimentație publică, spații de joacă și aventură în aer liber și interior, amenajări peisagere str. Sfântul Ioan, Fn. Cluj-Napoca	SCARA:	01
			Harta organizarii teritoriale	revizia:	
			ANEXA 2		

**TRAMS FORM**  
 Str. Republicii, nr.81,  
 Cluj-Napoca  
 office@trams-form.ro  
 0264-430687  
 www.trams-form.ro



Teren studiat



**Legendă**

- Păduri
- Grilaj 200 m
- Drumuri
- Limita sitului (ROSCI0074)
- Distribuție habitat 7210
- Distribuție habitat 7230
- Distribuție habitat 6410
- Distribuție habitat 9110
- Distribuție habitat 9130
- Distribuție habitat 9170
- Distribuție habitat 91E0
- Distribuție habitat 91H0
- Distribuție habitat 91Y0

Conform hărții cu distribuția habitatelor, pe situl studiat nu există habitate de interes comunitar.



0 0.5 1 km

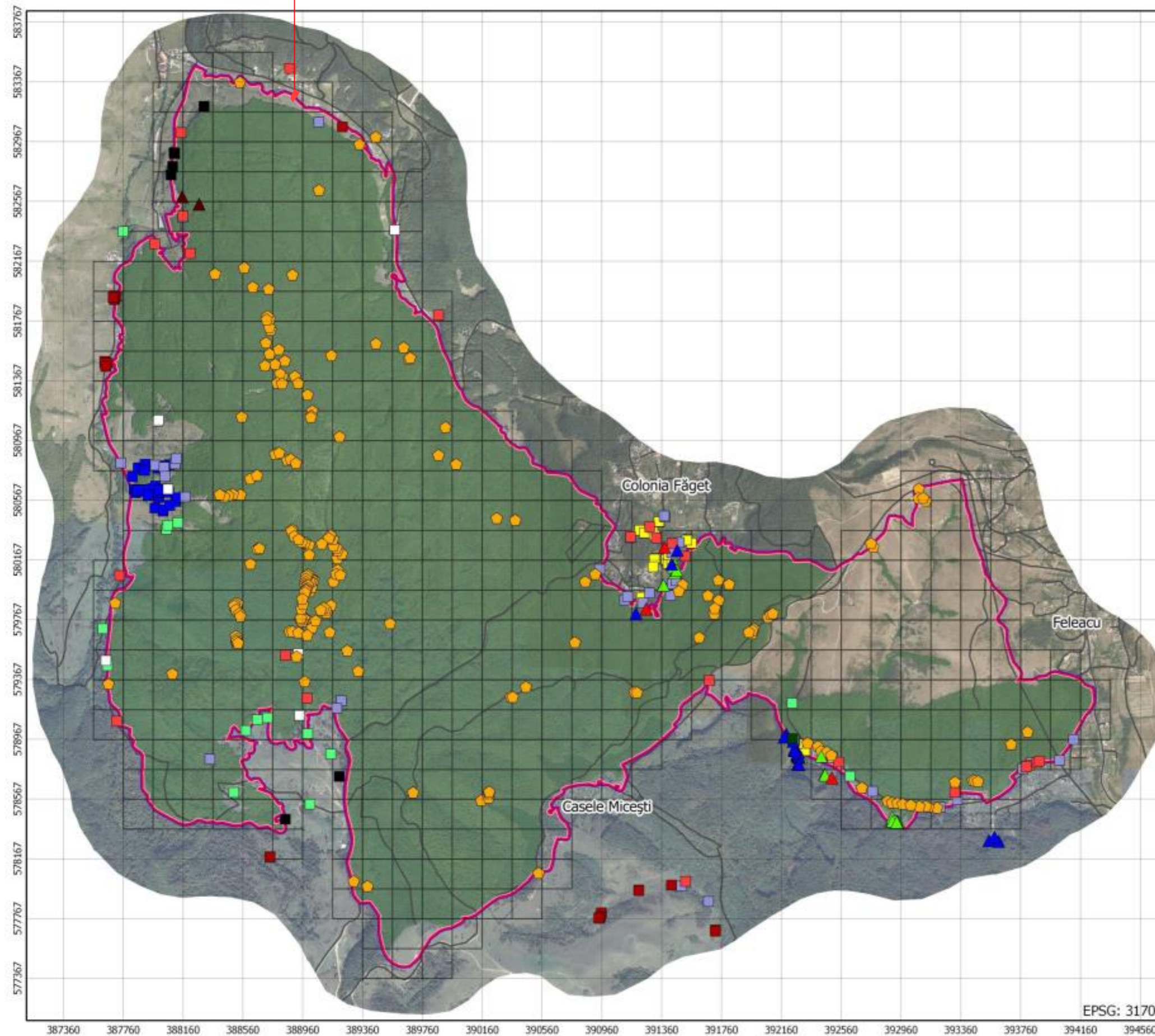


EPSG: 31700

SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	OSANA S.R.L	FAZA:	P.U.Z.
	Arh. Bogdan Manole		Calea Moldovei, nr. 17, Bistrița		SIMBOL:
PROIECTAT	Arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	DATA:	5/25/2021
DESENAT	Arh. Simona Zinca	PLANSĂ:	Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui centru de agrement cu alimentație publică, spații de joacă și aventură în aer liber și interior, amenajări peisagere str. Sfântul Ioan, F.n., Cluj-Napoca	SCARA:	01
			<b>Distribuția habitatelor de interes comunitar</b>	revizia:	01
			Str. Republicii, nr.81, Cluj-Napoca office@trans-form.ro 0264-430687 www.trans-form.ro		



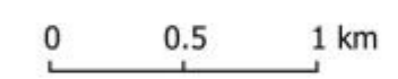
Teren studiat



**Legendă**

- Păduri
- Grilaj 200 m
- Drumuri
- Limita sitului (ROSCI0074)
- ▲ Observații *Adenophora lilifolia*
- ▲ Observații *Ligularia sibirica*
- ▲ Observații *Liparis loeselii*
- ▲ Observații *Pulsatilla patens*
- Observații *Bombina variegat*
- Observații *Isophya stysi*
- Observații *Leptidea morsei*
- Observații *Lycaena dispar*
- Observații *Maculinea teleius*
- Observații *Euplagia quadripunctaria*
- Observații *Lucanus cervus*
- Observații *Maculinea arion*
- Observații *Maculinea nausithous*
- Observații *Neptis sappho*

Conform hărții cu distribuția speciilor, pe situl studiat sau în proximitatea acestuia nu au fost identificate specii de interes comunitar.



SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	OZANA S.R.L	FAZA:	P.U.Z.
	Arh. Bogdan Manole		Calea Moldovei, nr. 17, Bistrița	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	SIMBOL:
PROIECTAT	Arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui centru de agrement cu alimentație publică, spații de joacă și aventură în aer liber și interior, amenajări peisagere str. Sfântul Ioan, F.n., Cluj-Napoca	DATA:	5/25/2021
DESENAT	Arh. Simona Zinca	PLANSĂ:	Distributia speciilor de interes comunitar	revizia:	01
		SCARA:			

**TRAMS FORM**  
 Str. Republicii, nr. 81,  
 Cluj-Napoca  
 office@trams-form.ro  
 0264-430687  
 www.trams-form.ro

# Aapp

## Zonă de agrement pentru public / privat

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi 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 afisaj, 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. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de

specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **Agreement pentru public:**

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

#### **Agreement privat:**

- (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură;
- (b) petrecerea timpului liber.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### **Agreement pentru public:**

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

#### **Agreement privat:**

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

### 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 P.U.Z.

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

##### **Agreement pentru public:**

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agreement de mari dimensiuni.

##### **Agreement privat:**

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces;
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp.

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### **Agreement pentru public:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

##### **Agreement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

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

##### **Agreement pentru public:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

##### **Agreement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ



**Agreement pentru public:**

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 4,5 m.

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

**Agreement privat:**

Nu e cazul.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

**Agreement pentru public:**

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

**Agreement privat:**

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

**Agreement pentru public:**

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

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

**Agreement privat:**

Minimum un loc de parcare / parcelă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**Agreement pentru public:**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă]) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

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

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

**Agrement privat:**

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

## 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, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

**Agrement pentru public:**

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

**Agrement privat:**

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Agrement pentru public:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

**Acord privat:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

**Acord pentru public:**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

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

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

**Acord privat:**

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**Acord pentru public și privat:**

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

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

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

**Acord pentru public:**

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

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

**Acord privat:**

C.U.T. Maxim = 0,1



## **Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

### **SECȚIUNEA 1. 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.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile 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 servituțile 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*.

## **Ve** Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

### **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.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de

207

utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi 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 SPAȚIUL PUBLIC

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

#### 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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albiu, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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 împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 1%

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

P.O.T. Maxim = 1%