FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**
Amplasament	Zona str. Făgetului, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj
Beneficiar	Bochiș Lucian mun. Cluj-Napoca, Ale. Bizușa, nr. 8, ap.52, jud. Cluj
Proiectant	TRF CONSULT S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj
Faza de proiectare	**Plan Urbanistic Zonal**
Nr. documentație	P912/ 2019
Data	OCTOMBRIE 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:	**TRF CONSULT S.R.L.** Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
	Arh. Vlad NEGRU
PROIECTAT:	
	Arh. Oana Avram
	Arh. Simona Zinca
	Arh. Ioana oltean

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ"

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – Bochiș Lucian, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, Ale. Bizușa, nr. 8, ap.52, jud. Cluj

Terenul în studiu este situat în zona str. Făgetului, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj**,** identificat prin extrase C.F. conform TABEL 1 şi planul de situaţie atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**
AMPLASAMENT	:	**Zona str. Făgetului, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**
BENEFICIAR	:	Bochiș Lucian mun. Cluj-Napoca, Ale. Bizușa, nr. 8, ap.52, jud. Cluj
PROIECTANT	:	**TRF CONSULT S.R.L.** Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAŢIE	:	912/2019
DATA	:	Octombrie 2021

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se doreşte intervenţia mai sus menţionată, se găseşte pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 19 din 06.01.2020.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform CF Nr. 294424 și CF. Nr. 267465 revine lui Dușa Ștefan și Dușa Maria, respectiv lui Bochiș Lucian, conform Tabel 1 – extrase C.F.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Investiția propusă vizează urbanizarea parcelelor in vederea construii de locuințe.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	Bochiș Lucian	267465	267465	9747
2	Dușa Ștefan Dușa Maria	294424	294424	2800
	S total ce a generat PUZ-ul			**12 547**

Se propun următoarele lucrări:

- Comasare parcele și reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit și funcțiuni conexe acestora;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente celor două UTR-uri în care amplasamentul este încadrat - **preponderant UTR= ULiu și parțial UTR= Vp.**

De asemenea, zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției în cadrul orașului, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Clujului.

Elementele aflate in vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. Faptul că aceasta se învecinează cu str. Făgetului pe latura estică, a făcut oportună instituirea unei subzone S_Et, iar construcțiile existente pe laturile sus-estică, nordică și parțial pe latura sudică, respectiv limita unui alt plan urbanistic zonal aflat în lucru tot pe latura sudică, precum și prezența spațiului verde neamenajat aferent UTR= VP pe latura vestică, au fost cele care au dirijat parcelarea, mobilarea și realizarea drumului de access.

Altfel spus, tema-program a avut două elemente generatoare importante - prevederile PUG aferente celor două UTR-uri în care amplasamentul este incadrat și contextul existent.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 19 din 06.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca terenul se află **preponderant UTR= ULiu -** Zonă de urbanizare - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban **și parțial**

UTR= Vp - Zona verde – păduri în intravilan.

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în zona de sud-vest a municipiului, în sudul cartierul Mănăștur, zona Făget și acces la str. Făgetului pe latura estică.

Panta terenului scade înspre nord și sud și crește înspre vest.

Amplasamentul studiat este format din 2 parcele, ambele în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului este de 12547 mp - parcela înscrisă în C.F. 267465 are o suprafață de 9747 mp, iar parcela înscrisă în C.F. 294424, are o suprafață de 2800 mp.

Zona de studiu este mărginită de str. Făgetului pe latura estică, de construcții existente pe laturile sus-estică și nordică, de un spațiu verde neamenajat (VP) pe latura vestică, iar pe latura sudică, partial de construcții existente, respectiv de limita unui alt plan urbanistic zonal aflat în lucru.

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele principale de dezvoltare ale municipiului Cluj – Napoca, iar faptul că este o zonă de urbanizare vine să sublinieze acest fapt.

Zona se remarcă printr-o structură funcţională neînchegată, în care predomină locuințele, acestea fiind prezente sub formă de grupuri, acest fapt fiind un rezultat al diferitelor proiecte de urbanizare realizate de-a lungul timpului.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, clădiri cu funcțiuni de turism – Hotel Stil, Hotel Briliant, câteva pensiuni și biserica “Soborul Maicii Domnului”, care se află chiar în imediata vecinătate.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența unui curs de apă – Pârâul Popii, prezența unei însemnate suprafețe de pădure, precum și a unor terenuri agricole – terenul ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și închegarea zonei.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale și colective mici, cu maxim2 unități locative, D+P+M și a unui imobil S+D+P+3, destinat activităților terțiare, realizarea unui drum de acces si amenajarea spațiului verde cu access public aferent UTR= Vp.

Staționarea autovehiculelor, în cazul locuințelor, se va rezolva în interiorul parcelei, iar în cazul imobilului pentru activități terțiare, în interiorul clădirii. De asemenea, au fost prevăzute 4 locuri de parcare pentru vizitatori în partea estică a terenului/drumului de acces.

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Ansamblul propune realizarea unei zone noi cu funcțiunea de locuire individuală, cu regim mic de înălțime, realizarea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar și amenajarea zonei verzi existente în zona verde - păduri cu rol de agrement.

Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent, crearea unei zone pentru funcțiuni conexe și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va creste atractivitatea zonei.

Ansamblul propus este străbătut est - vest de un drum cu profil de 9 metri (o banda pe sens, de 3m pentru trafic auto si trotuare de 1,5m pe amble parti), care pornește din str. Făgetului, iar la capătul opus are prevăzut un sens giratoriu pentru returul autovehiculelor, după care se continuă cu o porțiune exclusiv pietonală, care face accesul către zona verde - păduri cu rol de agrement.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca întocmit de Planwerk SRL, aprobat cu HCL 493/22.12.2014, HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 737/18.07.2017

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 19 din 06.01.2020
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim

Alte surse documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - https://files.primariaclujnapoca.ro/2018/12/12/Regulament-PUG-aprobat-prin-HCL-579-din-6.07.2018.pdf
- Consolidarea capacității de planificare spatială, precondiție pentru dezvoltarea urbană - Studiu de caz Cluj-Napoca - https://www.fonduri-ue.ro/images/files/studii-analize/43814/Studiu_de_caz_-_Cluj.pdf

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evoluţia zonei**

Zona străzii Făgetului a început să se dezvolte relativ recent, ca urmare a tendinței populației de a migra către zonele limitrofe ale Clujului, din motive ce țin de aglomerație, poluare – în toate formele ei, fie că vorbim de noxe sau despre poluarea fonică. Se poate observa un număr tot mai mare de familii care renunță la „viața la bloc" în favoarea unei case cu grădină. Întrucât zonele centrale și pericentrale, precum și vechile cartiere din municipiul Cluj – Napoca sunt deja supraaglomerate, soluția pentru mulți a fost orientarea către zonele mai retrase, de la marginea orașului.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat urbanizării în vederea construirii de locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea generării unei zone cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Practic, PUG-ul, prin reglementările specifice, conţine reprezentarea spaţială a viziunii pentru zona respectivă. Deşi acest lucru nu s-a întâmplat în cazul zonei Făgetului, încă mai este posibilă încorporarea unui număr de practici de planificare spaţială, cu valoare verificată, în strategia de dezvoltare.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

Calitatea vieţii este principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spaţială adecvată constituie una dintre principalele modalităţi de a obţine o calitate adecvată a vieţii. În general, persoanele care doresc să locuiască în cartiere plăcute, ecologice, prin care te poţi plimba, accesibile şi estetice, sunt cel mai adesea avantajate când interesul comunităţii este pus mai presus de cel al individului - respectiv, când reglementările de planificare spaţială indică ce este permis și ce nu este permis într-o anumită zonă.

În prezent, zona nu este una închegată sau dezvotată uniform, se prezintă ca un mixaj între zonele de predomină locuințele – care predomină, acestea fiind prezente sub formă de grupuri, ca rezultat al diferitelor proiecte de urbanizare realizate de-a lungul timpului. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, clădiri cu funcțiuni de turism – Hotel Stil, Hotel Briliant, câteva pensiuni și biserica "Soborul Maicii Domnului", care se află chiar în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

De asemenea, in zonă este prezentă o însemnată suprafață acoperită de pădure și de terenuri agricole.

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona analizată are o aşezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- Localizare în municipiu – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în zona de sud-vest a municipiului, în sudul cartierul Mănăștur, zona Făget

- Aspecte ale accesului auto – zona studiată are acces la str. Făgetului pe latura estică

-Dezvoltarea caracterului zonei – Conform prevederilor PUG, caracterul propus este de zonă cu funcţiune

rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența câtorva grupuri de locuințe, deci elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici, cu maxim 2 unități locative, D+P+M, realizarea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar prin construirea unui imobil S+D+P+3, destinat activităților terțiare, precum și amenajarea zonei verzi existente în zona verde - păduri cu rol de agrement ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții.

Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent, crearea unei zone pentru funcțiuni conexe și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va creste atractivitatea zonei.

- Posibilităţi de racordare la reţelele tehnico-edilitare – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în zona de sud-vest a municipiului, în sudul cartierul Mănăștur, zona Făget și acces la str. Făgetului pe latura estică.

Panta terenului scade înspre nord și sud și crește înspre vest.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general e.t.c.**

Parcela studiată se învecinează:
- La est: str. Făgetului
- La nord: construcții existente
- La sud-est: construcții existente
- La sud: , partial construcții existente, respectiv limita PUZ aprobat prin HCL 867 din 15.12.2020
- La vest: spațiu verde neamenajat

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Făgetului.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea str. Făgetului
- Vecinătatea pădurii
- Vecinătatea cadrului construit existent
- Tendința vizibilă a urbanizării zonei
- Poziționarea în cadrul orașului

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în zona de sud-vest a municipiului, în sudul cartierul Mănăștur, zona Făget și acces la str. Făgetului pe latura estică.

Panta terenului scade înspre nord și sud și crește înspre vest. Diferența de nivel este de aproximativ 2 m, pe direcția nord-sud a terenului, respectiv de aproximativ 5 metri pe direcția est – vest.

Amplasamentul studiat este format din 2 parcele, ambele în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului este de 12547 mp - parcela înscrisă în C.F. 267465 are o suprafață de 9747 mp, iar parcela înscrisă în C.F. 294424, are o suprafață de 2800 mp.

- **Reţeaua hidrografică**

Cadrul hidrologic al perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Valea Pleșca.

În ceea ce privește circulaţia generalã a apei subterane, regimul acesteia este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere.

În ceea ce privește prezenţa apei în forajele executate, apa subterană nu apare în sondaje.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influenţată de vecinătatea Munţilor Apuseni, iar toamna şi iarna şi de influenţele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârşitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitaţiilor anuale atinge 663 mm.

- **Condiţii geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Conform studiului geothnic preliminar, în ceea ce privește geomorfologia perimetrului, terenul studiat se găsește pe versant domol stabil, pe care se regăsesc câteva accidente morfologice antropice - umpluturi.

Roca de bază este de vârstă sarmațian inferior şi cuprinde depozite de argile marnoase, tufuri, gresii. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

Formaţiunea acoperitoare cuprinde deluvii de vârstă cuaternară.

Formaţiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

Terenul de fundare este argilă nisipoasă vârtoasă.

Parametrii geotehnici de calcul pentru terenul de fundare recomandat sunt prezentați mai jos. Rapoartele de analiză se pot prezenta la cerere.

Adâncimea de îngheţ, conform STAS 6054-77 este: Hi= 80 cm.

Pe amplasament nu sunt imobile, imobilele din vecinătate nu prezintă degradări.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza naturii terenului de fundare, dar pune probleme în cazul amplasamentului aval din cauza grosimii umpluturilor (140cm).

Sistemul de fundare recomandat: fundații continue, în trepte.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-fundarea se va face cu încastrarea în argilă nisipoasă vârtoasă, pentru care presiunea convențională de bază este p convb = 280 kPa.

-terenul de fundare se prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundaţie în trepte.

-adâncimea de fundare recomandată: Df=-1,00m de la CTN pentru imobil amonte, respectiv -1,40cm pentru imobilul aval. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

-se recomandă ridicarea cotei CTA, pentru ca apele să nu stagneze în vecinătatea imobilului.

-se recomandă centură de tasare din cauza eterogenității granulometrice, variațiilor de consistență.

-nu s-a menționat în temă posibilitatea unui subsol/demisol, astfel că nu sunt prezentate măsuri specifice acestui tip de nivel.

-săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

-apele de suprafaţă vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanşe.

-lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

-planul de fundaţii se va prezenta geotehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu condiţiile morfo-litologice. Pe planșa fundațiilor se va menționa întocmitorul studiului geotehnic, obligativitatea anunțării cu 48 ore înainte a săpării fundațiilor, numărul de telefon al firmei geotehnice, cotele teren CTN/CTA la colțurile imobilului.

-situaţia de pe amplasament impune asistenţă tehnică (monitorizare geotehnică) pe toată durata execuţiei lucrărilor de terasamente şi fundaţii. Necesitatea extinderii programului de monitorizare (conform NP 074) se va dispune de proiectant la finalizarea lucrării.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influenţe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparţinând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce priveşte proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin ag=0,10g.

2.4. Circulaţia

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

Zona studiată este conectată destul de bine la restul orașului, relevându-se încă o dată caracterul de zonă asupra căreia s-au manifestat intenții urbanistice de-a lungul timpului, dar aglomerarea orașului, precum și dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă, au lăsat loc de mai bine.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în zonă sau care doar tranzitează scurt zona.

Circulația velo are o zonă dedicată – pistă de biciclete cu dublu sens, pe partea stanga - sensul de mers dinspre Calea Turzii inspre limita cu Comuna Ciurila. Aceasta are o lățime de 2,2 metri si este realizată cu asfalt roșu, pentru o mai bună vizibilitate.

Circulația auto de pe strada Făgetului este moderată – câte o bandă auto pe sens, acestea deservind și transportul în comun - autobuzul 40, care leagă zona Făgetului de zona central – Piața Mihai Viteazu.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona este ocupată preponderent de locuințe cu regim mic de înălțime, acestea fiind prezente de-a lungul străzii Făgetului și sub formă de grupuri ce au generat străzi adiacente la aceasta.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, clădiri cu funcțiuni de turism – Hotel Stil, Hotel Briliant, câteva pensiuni și biserica “Soborul Maicii Domnului”, care se află chiar în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

De asemenea, in zonă este prezentă o însemnată suprafață acoperită de pădure, asupra căreia nu se poate interveni – va rămâne neconstruită și de terenuri agricole, care urmează a fi urbanizate în viitor.

- **Relationari intre functiuni**

Zona se remarcă printr-o structură funcţională neînchegată, în care predomină locuințele, acestea fiind prezente sub formă de grupuri, acest fapt fiind un rezultat al diferitelor proiecte de urbanizare realizate de-a lungul timpului.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, clădiri cu funcțiuni de turism – Hotel Stil, Hotel Briliant, câteva pensiuni și biserica "Soborul Maicii Domnului", care se află chiar în imediata vecinătate.

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

Zona este ocupată preponderent de locuințe cu regim mic de înălțime, acestea fiind prezente de-a lungul străzii Făgetului și sub formă de grupuri ce au generat străzi adiacente la aceasta.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, clădiri cu funcțiuni de turism – Hotel Stil, Hotel Briliant, câteva pensiuni și biserica "Soborul Maicii Domnului", care se află chiar în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

De asemenea, in zonă este prezentă o însemnată suprafață acoperită de pădure și de terenuri agricole.

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

Majoritatea imobilelor din zona studiată sunt locuințe, iar câteva imobile învecinate, deservesc sectoarele de turism și alimentație publică .

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Pentru zona de locuințe, pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Prin excepţie, la locuinţele covor, spaţiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafaţa unei parcele. Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

Pentru S_Et*F – Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial:

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 30% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. 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.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Pentru S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement, propusă în cadrul UTR= VP:

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetaţiei. Intervenţii importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D. Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafaţa totală a subzonei şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu

se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.

- **Principalele disfuncţionalităţi**
  - Structură funcțională neînchegată
  - Lipsa funcțiunii de servicii conexe funcțiunii de locuire
  - Lipsa spațiilor verzi amenajate
  - Prezența unor suprafețe însemnate de terenuri agricole
  - Aspectul neomogen al zonei

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele de electricitate, apă, canalizare și gaz.

2.7. Probleme de mediu

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

Parcela studiată se învecinează cu str. Făgetului pe latura estică, de construcții existente pe laturile sus-estică și nordică, de un spațiu verde neamenajat (VP) pe latura vestică, iar pe latura sudică, partial de construcții existente, respectiv de limita unui alt plan urbanistic zonal aflat în lucru.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Strada Făgetului reprezintă legătura dintre cartierul Bună Ziua și cartierul Mănăștur.

În prezent, zona este una dintre principalelele zone de dezvoltare ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă de interes pentru construcția de locuințe.

Dezvoltarea neomogenă a zonei a condus către o imagine de ansamblu neînchegată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate printre terenurile rămase neurbanizate, iar multe dintre străzile de acces nu sunt la standardele corespunzătoare.

Ca și strategie, Primăria Cluj Napoca, prin P.U.G. - funcțiunile preconizate, precum și modul de ocupare a parcelelor, dorește să reglementeze modul de construire și de intervenție în zonă, respectiv aducerea acesteia la un nivel unitar, estetic, care respectă condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții – echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizeză realizarea intervenția în 3 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici, cu maxim 2 unități locative, D+P+M

- Zona de interes 2 – realizarea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar prin construirea unui imobil S+D+P+3, destinat activităților terțiare

- Zona de interes 3 – amenajarea zonei verzi existente în zona verde - păduri cu rol de agreement ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit Analizze urbanistice privind populația zonei reglementate și s-a studiat necesitatea înființării unei uniăți de învățământ raportată la populația minoră.

Pentru identificarea funcțiunilor din cartier s-a parcurs pietonal zona studiată și s-au marcat pe plan funcțiunile întâlnite. Sediile societăților comerciale au fost marcate pe hartă cu ajutorul Google Maps.

Pentru a stabili necesitatea realizării unei unități de învățământ s-a realizat următorul parcurs:

- S-a estimat nr. populației (majori+minori) din arealul studiat pe baza suprafeței per utilizator al spațiului.

- Pentru estimarea numărului de minori s-au aplicat la mediile la mia de locuitori, conform datelor publice preluate de la Institutul Național de Statistică, actualizate la data de 16.05.2020 la populația majoră, conform listelor electorale menționate anterior. Arealul studiat a fost fost stabilit conform HG 525/1991, Anexa 1, punctul 1.6.1, respectiv 500m.

Dotările de cartier sunt reduse ca număr și suprafață. Singurele dotări remarcabile fiind cele de turism-Hotel Sill și Briliant și funcțiuni de cult- Biserica ,,Soborul Maicii Domnului". Se observă lipsa funcțiunilor terțiare de tip comercial și a celor cu caracter public, acest lucru provocând dependența de deplasare cu automobilul personal.

S-a constat faptul că populația minoră nu este suficientă pentru a înființa o unitate de învățământ, chiar fără personalitate juridică proprie.

Prin urmare, pentru zona de dotări s-a ales realizarea unui UTR S_Et, care va găzdui un imobil cu funcțiuni ne rezidențiale, respectiv comerț, spații medicale și pentru servicii și întreținere corporală.

Medii populație minoră la mia de locuitori			**Populație totală UAT**	**273,788**	
nr. crt.	**Ciclu**	**Vârste**	**Populație**	**raportare / 1000 loc. populație**	**Populație minoră generată**
1	Total varsta cresă	1-3 ani	6892	21	13
2	Total varsta gradinita	4-6 ani	9957	30	19
3	Total varsta ciclul primar	6-10 ani	15282	46	29
4	Total varsta ciclul gimnazial	11-14 ani	11146	34	21
5	Total varsta ciclu liceal	15-18 ani	9128	27	17
	Populație minoră generată total				**99**

Necesarul de unități învățământ:

nr. crt.	Forma de învățământ	Vârste	Nr. de elevi	Capacitatea clasei MINIM	Capacitatea clasei MEDIU	Capacitatea clasei MAXIM	S teren / copil	Nr. minim de clase pentru înființarea unității	Nr. de clase generat	Necesitatea realizării unei unități
1	Creșă	1-3 ani	13	10	7	15	25	2	1	NU
2	Grădiniță	4-6 ani	19	10	15	20	22	3	2	NU
3	Școală primară	6-10 ani	29	10	17	22	20	8	3	NU
4	Școală generală	11-14 ani	21	10	22	26	20	8	3	NU
5	Liceu	15-18 ani	17	15	24	30	20	8	2	NU

Documentaţia urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/2014
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale orașului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent, crearea unei zone pentru funcțiuni conexe și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va creste atractivitatea zonei

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 9747 mp, respectiv 2900 mp, generând un total de 12547mp.

- **Regimul economic**

Folosința actuală a terenurilor este de „fâneață”, respectiv „fâneață și pădure”, conform extraselor CF atașate documentației.

Destinaţia zonei conform P.U.G.:

Amplasamentul studiat se află amplasat preponderent în UTR= ULiu și parțial în UTR= Vp.

ULiu - Zonă de urbanizare - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

VP - Zona verde – păduri în intravilan

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al Muncipiului Cluj Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate nr. 90/31.03.2020 este situat parțial UTR ULiu = Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Vp = Zonă verde-pădiro în intravilan.

Prevederile detaliate ale celor două UTR-uri se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 19 din 06.01.2020, anexat la prezenta documentație.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei S_Vpa, se valorifică prezența pădurii, fără a interveni prea mult asupra sa – intervențiile vizate vor avea un impact vizual minim și nu vor produce poluare fonică sau de altă natură. Acestea presupun un sistem de alei și o groapă cu nisip pentru copii, iar în zonă va fi iluminatul public. Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRS.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Strada Făgetului a fost recent modernizată pe tronsonul ce ține de municipiul Cluj-Napoca, de la sensul giratoriu - intersectie cu Calea Turzii, până la limita cu comuna Ciurila (dupa vila Tuşa).

Lucrările au constat în modernizarea carosabilului - lărgirea la o lățime de 7 metri, realizarea de trotuare cu lățimea de 1 metru pe fiecare parte, realizarea unei piste de biciclete cu dublu sens, pe partea stângă - sensul de Calea Turzii - limita cu comuna Ciurila, cu o lățime de 2,2 metri, realizată cu asfalt roșu, pentru o mai bună vizibilitate.

De asemenea, s-au realizat consolidări și ziduri de sprijin pentru zonele cu alunecări, canalizare menajeră și pluvială, s-a modernizat iluminatului public - stâlpi noi cu corpuri de iluminat cu tehnologie LED și s-au realizat elemente semnalizare rutieră/indicatoare.

3.5. Zonificarea funcţională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- Zona de locuințe individuale și colective mici, cu maxim 2 unități locative, D+P+M
- Zona activităților economice cu caracter terțiar, reprezentată printr-un imobil independent S+D+P+3+R
- Zona verde, realizată prin amenajarea zonei verzi existente în zona verde - păduri cu rol de agrement

Indici urbanistici

Liu_F – Indici urbanistici propuși	
POTmax	**30%**
CUTmax	**0,9**

S_Et *F– Indici urbanistici propuși	
POTmax	**50%**
CUTmax	**2,4**

S_Vpa – Indici urbanistici propuși	
POTmax	**0%**
CUTmax	**0**

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

	BILANȚ TERITORIAL- ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
NR. CRT.	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ	mp	%	mp	%
1	**ULiu** Zonă de urbanizare - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban	9728.68	78%	0.00	0%
2	**Vp** Zona verde – păduri în intravilan	2818.32	22%	0.00	0%
3	**Liu_F** Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0%	8526.76	68%
4	**S_Vpa** Subzonă a pădurilor cu rol de agrement	0.00	0%	2818.32	22%
5	**S_Et*F** Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial	0.00	0%	1201.92	10%
	Total	12547.00	100%	12547.00	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va face prin branșarea la conducta de alimentare cu apa de la rețeaua municipiului, conductă aflată pe strada Făgetului.

Evacuarea apelor menajere vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare a municipiului, aflată pe aflată pe strada Făgetului.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Făgetului.

Alimentarea cu gaze naturale: se va face din rețeaua municipiului, rețea aflată pe strada Făgetului.

3.7. Protecţia mediului

Analiza situaţiei exitente şi 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 impotriva 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. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipilui. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale si vor fi deversate în sistemul de canalizare. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

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 imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- 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 nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

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 12547 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

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

Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. Cluj Napoca. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiunilor și organizarea spațiilor exterioare.

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

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. 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

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor fi colectate în cămine și vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipilui. În momentul autorizării, se vor intocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizatia 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.

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

Lucrarea prezintă caracteristice comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul 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.

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 12547 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

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

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru dezvoltarea zonei și rezolvarea unor disfuncționalități se va ceda domeniului public o suprafața de 4077 m^2

- 2818.32 m^2 aferenți UTR Va, unde se va amenaja o zonă verde cu rol de agrement
- 1258,68 m^2 drum public

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul studiat este alcătuit din două parcele, după cum urmează:

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	Bochiș Lucian	267465	267465	9747
2	Dușa Ștefan Dușa Maria	294424	294424	2800
	S total ce a generat PUZ-ul			**12547**

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Propunerea vizează realizarea intervenția în 3 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici, cu maxim 2 unități locative, D+P+M

- Zona de interes 2 – realizarea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar prin construirea unui imobil S+D+P+3, destinat activităților terțiare

- Zona de interes 3 – amenajarea zonei verzi existente în zona verde - păduri cu rol de agreement ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții

Documentaţia urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/2014
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale orașului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent, crearea unei zone pentru funcțiuni conexe și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va creste atractivitatea zonei

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Comasare parcele și reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit și funcțiuni conexe acestora;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categorii de costuri:

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private.**

Detalierea privind categoriile de investiții și valorile estimative:

Obiectiv	Cantitate	UM	Pret unitar - LEI (fara TVA)	Pret unitar - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (fara TVA)	Pret total - EURO (fara TVA)	Pret total - LEI (cu TVA)	Pret total - EURO (cu TVA)	% din total buget
Amenajare spatiu verde ce urmeaza sa devina public in zona reglementata	2,818.32	mp	679.00 lei	140.00 €	1,913,639.28 lei	394,564.80 €	2,277,230.74 lei	469,532.11 €	5.72%
Drumuri	1,258.68	mp	727.50 lei	150.00 €	915,689.70 lei	188,802.00 €	1,089,670.74 lei	224,674.38 €	2.74%
Imobil cu functiuni terțiare S+D+P+3	2,880.00	mp	2,425.00 lei	500.00 €	6,984,000 lei	1,440,000.00 €	8,310,960.00 lei	1,713,600.00 €	20.87%
Locuinte unifamiliale	6,500.00	mp	4,365.00 lei	750.00 €	28,372,500 lei	4,875,000.00 €	33,763,275.00 lei	5,801,250.00 €	70.67%

TOTAL INVESTIȚII	**38,185,828.98 lei**	**6,898,366.80 €**	**45,441,136.49 lei**	**8,209,056.49 €**	**100.00 %**
AMENAJĂRI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	**2,829,328.98 lei**	**583,366.80 lei**	**3,366,901.49 lei**	**694,206.49 lei**	**8.46%**
VALOARE SUPRAFEȚE DE TEREN CEDATE CU TITLU GRATUIT	**7,134,750.00 lei**	**1,426,950.00 €**	**8,490,352.50 lei**	**1,698,070.50 €**	

Data,

15 Octombrie 2021

Întocmit,

arh.Oana Aram

arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist cu drept de semnătură exigențe DZ0 E F6 G6
Date: 2021.10.18 11:58:40 +03'00'

Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de semnătură exigenţe
DZ0 E F6 G6
Date: 2021.10.18
11:59:19 +03'00'

Liu_F – Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECŢIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECŢIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei;

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;

(b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt 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.

Toate parcelele cu destinaţie rezidenţială vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuinţele cuplate și izolate.

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 350 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage 8 m față de aliniament.

Garajele se pot amplasa la minim 6 m față de aliniament.

Pentru parcelele din capătul închis al străzii reglementate, unde este amplasată giația de întorcere și aliniamentul are o formă variabilă, curbă, se vor aplica retragerile din planșa de reglementări urbanistice.

Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 28 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

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

a) construcțiile se vor amplasa la o distanţă minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
b) construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală de proprietate cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor.
c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.
d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m.
e) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 5 m.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

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

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

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: D+P+M, D+P+E (D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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 (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º, sau cu terasă.

Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

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

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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcţiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la mimin 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

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

În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 35 % pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9.

S_Et*F – Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităţilor economice de tip terţiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidenţial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată exclusiv activităţilor economice de tip terţiar, amplasate în clădiri izolate sau cuplate:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
(b) financiar-bancare;
(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentaţie publică;
(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
(e) cazare turistică;
(f) cercetare ştiinţifică;
(g) culturale;
(h) sănătate, întreținere corporală, fitness, fizioterapie, etc.

Parterele orientate spre spaţiile publice vor avea de regulă funcţiuni de interes pentru public.

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 sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

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

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

Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii:

(a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie;

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile, altele decât cele aferente organizării de șantier.

Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcţi provizorii de orice natură.

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 consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 5 m față de aliniament.
În cazul clădirilor de colț, retragerea se va aplica pe ambele laturi.

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 cu 5 m.

Construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală de proprietate cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu o treime din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la un drum reglementat, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6 m.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG .

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staţionarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiţia asigurării distanţei de minimum 10 m de la ferestrele camerelor de locuit.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere faţă de aliniament, cu condiţia asigurării distanţei de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament şi clădiri.

Spaţii libere şi spaţii plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spaţii de parcare.

Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat printr-un drept real.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de 5 niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi următoarea configuraţie: S+D+P+3 (D – demisol, P – parter).

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 16 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălţime de S+D+P+3.

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60° , funcţie de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 20% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. 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.

Arborii înalți vor fi plantați la mimin 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Realizarea de împrejmuiri spre spațiul public nu este obligatorie.

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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 50 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,4

S_Vpa – Subzonă a pădurilor cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcţiuni complexe.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

(a) promenadă, alergare
(b) odihnă
(c) călărie
(d) deplasări velo
Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme şi piste pentru biciclete.

Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRSV.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiţia să aibă în componenţă numai spaţii deschise.

(b) acces auto pentru întreţinere, intervenţii, colectarea deşeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

(c) 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.

Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi al ITRSV.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie, în afara celor reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreţinere.

Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spaţii de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru aleile pietonale şi velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. 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).

Echiparea subzonei se va face în concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRSV.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetaţiei. Intervenţii importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafaţa totală a subzonei şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiţia să nu includă spaţii interioare)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiţia să nu includă spaţii interioare)