

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

PROIECT: **ELABORARE PUZ
CONSTRUIRE IMOBILE CASE INDIVIDUALE P+2E**

AMPLASAMENT: loc.Cluj-Napoca str.Valea Seaca fn jud.Cluj
cf.nr.273005

BENEFICIAR: **RUS MIRCEA ION**
loc.Cluj Napoca Aleea Vidraru nr.11

FAZA: **PUZ-PLAN URBANISTIC ZONAL**

1.2. Descrierea investiției

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca, se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, reamenajarea și extinderea locuințelor existente, unifamiliale, amplasate pe loturi individuale, extinderea și confortizarea locuințelor particulare existente în diferite zone a orașului.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT sunt:

1. Stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea lui în zona de locuit;
2. Asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
3. asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin raccordare la rețelele existente sau la prelungirile acestora;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale.

1.3. Surse documentare

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPI - la scara 1:500.

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Date culese pe teren.
- Date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- Studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată, situată în intravilanul orașului, este o zonă nouă de locuit, care s-a format în decursul ultimilor ani. Această zonă este în continuă dezvoltare în ultimele două decenii. Fondul construit își schimbă imaginea în continuu prin amplasarea unor noi construcții în general case de locuit. Construcțiile existente fiind clădiri de locuit cu 2,3 nivele, parter cu mansardă sau etaj cu demisol(subsol) sau cu parter, etaj și mansardă. La demisolul, subsolul, caselor în general sunt amplasate garajele și spațiile tehnice, pivnițe. Parterul, mansarda, etajul, adăpostesc funcțiunile necesare locuirii. Clădirile, fronturile acestora, urmăresc trama stradală. Majoritatea caselor, clădirilor existente, sunt retrase de la aliniament, de la limita lotului dinspre străzile existente.

În zonă sunt rețele tehnico-edilitare, cum ar fi alimentarea cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și de gaz metan, televiziune prin cablu, internet.

În condițiile actuale sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcțiunilor, a loturilor existente;
- stabilirea indicilor urbanistici reali, pe baza studiului situației existente, cele stabilite prin cartarea zonei;
- studiul rețelelor tehnico-edilitare, extinderea acestora pentru asigurarea funcționării locuințelor existente, a extinderilor propuse în această zonă;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

2.1. Evoluția zonei

Terenul beneficiarului, amplasamentul din strada Valter Maracineanu f.nr., este în prezent lipsit de construcții fiind folosit ca teren agricol, fiind arabil. Evoluția zonei din ultimii ani a facut ca realitatea din teren să nu corespundă cu cel prevăzut în reglementările urbanistice referitoare la zona studiată, ca indici, coeficienți urbanisti etc. Casele de locuit, clădirile existente pe lângă limita terenului studiat, nu se încadrează în fondul construit existent din această zonă. Aceasta s-a format din loturi particulare, cu locuințe subsol, demisol, parter, etaj și, sau mansardă. Construcțiile de locuințe au fost realizate în decursul deceniilor prin extinderea succesivă a zonei de locuit, fără documentații, având case realizate cu retrageri față de aliniament, în dauna spațiilor verzi, ocupând o parte din grădinile loturilor. Grădinile, spațiile verzi plăcut.

Zona studiată, fiind încadrată de loturi cu case de locuit, cu legături ușoare cu zonele învecinate, cu posibilități de utilare imediată, fac ca terenul să fie atractiv pentru noi construcții de locuit.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul cuprins în perimetru studiat este situat într-o zonă periferică a localității Cluj-Napoca, fiind în vecinătate directă cu drumul național. În ultimii ani, dinamica zonei s-a accelerat, ceea ce a facut ca intențiile proprietarilor de terenuri să se orienteze către construirea de locuințe colective și spații comerciale.

Subsolul este destinat parcarii auto și spațiilor tehnice. Încinta va fi amenajată și sistematizată vertical, se vor face plantări de agrement.

Indicii de ocupare a terenului se inscriu în valorile maxime admise pentru zona de incadrare UTR:POT max=30% și CUT max=0.9.

2.3. Analiza geotehnică

CONDITII TEHNICE – GEOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE

Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate /sărace în ape subterane. În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente sau drenaje în timpul săpăturilor pentru fundații. Dat fiind faptul că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, torenți locali, cu efecte importante asupra versantului (spălări, infiltrări), se recomandă realizarea de șanțuri de scurgere / rigole pentru a nu permite infiltrarea apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor.

Conditii stabilitate

Verificarea stabilității zonei de versant s-a procedat prin profilul transversal caracteristic, verificare pentru sectorul susceptibil la alunecare, luând în considerare datele observațiilor directe, care constau în inventarierea rețelei de crăpături, zonele depresionare, factori importanți pentru determinarea formei și adâncimii suprafeței de alunecare. Efectele acestor factori de mai sus amintite, care se manifestă în mecanismul alunecărilor produse, sunt: variațiile umidității, efectul îngheț-dezgheț, schimbarea pantei taluzului.

Analizele de stabilitate s-au efectuat pe 1 profil de calcul considerat semnificativ pentru terenul din zona amplasamentului, care a fost realizat pe baza caracteristicilor mecanice (unghiul de frecare internă și coeziune) și a celor fizice (greutate volumică, indice de plasticitate, indice de consistență și indice de porozitate). Suprafața de cercetare a fost considerat de formă oarecare, echilibrul factorilor stabilizatori și destabilizatori fiind studiați în baza teoriei lui Bishop-Jeanbu- Morgenstern- Price. În profil, stratificația terenului este relativ omogenă și aproape paralelă cu panta, ce a permis o detaliere a calculelor.

Analizele de verificare a stabilității au fost efectuate în două ipoteze de calcul prin care s-a admis prezența factorilor destabilizatori, apa subterană. Influența apei subterane asupra stabilității a fost studiat în două ipostaze: în mod excepțional, cu apa considerată la nivelul terenului natural, respectiv, cu apa subterană întâlnită în foraje (fără apă subterană). În tabelul 1 este prezentat o sinteză a factorilor de stabilitate obținuți în ipotezele de calcul considerate.

Tabel 1. factorii de stabilitate minim obținuți în urma analizei de stabilitate:

Ipoteză de calcul / Profil	Profil / Factor minim de stabilitate
Panta naturală și apă subterană la nivelul întâlnit în foraje	10,452
Panta naturală și apă subterană la nivelul întâlnit în foraje	10,452

Panta naturală și apa subterană la nivelul terenului 6,969
 În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerării gravitaționale pentru perimetru dat $a_g = 0,12g$ (K_s – coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ (perioada de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ ani.

Studiul deotehnic atașat prezentei documentații face parte integrantă din prezența documentație.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul în prezent nu este afectat de inundații și alunecări de teren. Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare au fost executate două foraje geotehnice. La suprafață se află un strat de sol vegetal cu o grosime de 0,20m.

care este urmat de un strat de praf nisipos argilos cafeniu având o grosime de 1,20m. În partea inferioară a forajului s-a găsit stratul de argilă prăfoasă marnoasă cafenie galbenă cu lentile nisipoase. Acest strat se găseste de la -1,40 până la -5,00m. În forajul nr.2 executat pe amplasamentul studiat sau gasit următoarele straturi: sol vegetal cu o grosime de 0,20m; argilă prăfoasă neagră cafenie 1,50m grosime, și argilă prăfoasă marnoasă cafenie cenușie galbenă cu lentile nisipoase cu o grosime de 3,30m. Solul bun de fundare se găsește imediat sub solul vegetal. Zona de amplasament se caracterizează prin acumulări foarte slabe de apă. Cota apei freatici nu a fost interceptată cu ocazia forajelor efectuate.

2.5. Circulația

Zona studiată se află în intravilanul localității Cluj-Napoca. Circulația se desfășoară pe străzile existente, adiacente zonei studiate. Aceasta face parte din trama de circulație secundară a municipiului Cluj-Napoca. Amplasamentul studiat este accesibil direct din strada Valter Maracineanu, care este o stradă de deservire locală.

2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Terenul studiat se află la capătului unei străzi de deservire, strada Valter Maracineanu, este alcătuit din zonă de locuit, format din sirul de locuințe existente, ele fiind în proprietate privată. Construcțiile de locuințe existente sunt clădiri amplasate pe loturi particulare în sistem izolat, cu regimul de înălțime S+P+M și D+P+M, imobile fara acte. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Există construcții existente în zona studiată astfel regulamentul propus nu se aplică acestora, fiind necesare documentații suplimentare în vederea intrării în legalitate a imobilelor.

2.7. Echiparea edilitară

Construcțiile existente, casele de locuit din zonă studiată sunt racordate la rețelele tehnico edilitare din zonă, acestea sunt: alimentare cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și de gaze, telefonie.

2.8. Probleme de mediu

- relația cadru natural - cadru construit: amplasamentul, lotul studiat este lipsit de construcții, fiind teren arabil. Această situație se va schimba într-un mod însemnat. Prin prezenta documentație suprafața zonei verzi se va diminua cu aproape 50% din suprafața totală, dar datorită amenajării cu arbori, va avea un aspect mult mai placut prezentând o imagine ordonată, cu peisaj amenajat;
- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație sau de alunecare de teren (vezi studiul geotehnic);
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

- Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, care are un potențial ridicat, având și posibilitatea ca noile investiții să fie racordate la dotările tehnico edilitare existente în zonă.
- Proprietarul terenului dorește valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de Plan Urbanistic Zonal. Amplasamentul se află în apropierea zonelor de locuit existente, din strada Valter Maracineanu și este cuprins în intravilanul localității.
- În prezent zona studiată este încadrat în UTR – Uliu – zona caselor individuale;

- Ca indici urbanistici avem următoarele permisiuni: POT max =30%, CUT max = 0,9

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața loturilor, corpuri de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85.

La determinarea cotei de fundare trebuie ținut cont de prezența stratului de sol vegetal de la suprafață, care are grosimea de 0,20m. Deci cota de fundare se va stabili la -0,90m de la nivelul terenului natural, iar stratul bun de fundare se va considera stratul format de praf nisipos argilos cafeniu de 1,20m grosime. Pe acest strat la calculul dimensionării fundației se va aplica presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$. Cota apei freatici fiind la adâncime mare permite executarea spațiilor la subsol, demisol în cazul nostru.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul $K_s=0,12$ și $T_c=0,7$.

3.2. Prevederi ale PUG

În prezent zona studiată este încadrat în UTR – Uliu – zona caselor individuale;

Indicii de ocupare a terenului se inscriu în valorile maxime admise pentru zona de incadrare UTR: POT max=30% și CUT max=0.9.

Amplasarea locuinței pe lotul studiat, va contribui la ridicarea gradului de folosire a terenului, la ameliorarea aspectului arhitectural al întregii zone. Aliniamentul permis este de 5,00m, față de limita laturilor dinspre strada de deservire existentă. Față de această aliniament se permit retrageri. La indicii urbanistici se permit $POT_{max}=30\%$, $CUT_{max}=0,9$. Înălțimea maximă a clădirii (măsurată de la nivelul terenului la cornișă) va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Accesul principal pe lot se va asigura de strada Valter Maracineanu. Construcția propusă va avea lungimea de 14mp și lățimea maximă de 12m dar această lățime variază în diferite puncte în funcție de forma edificiului.

Casa de locuit va avea sistemul constructiv cu fundații continue din beton, structură de rezistență din beton armat, planșeu din beton armat, centuri din beton armat, acoperiș din șarpantă termoizolată. Casa de locuit va fi amplasată la 6,00m față de latura din sud a parcelei și cu o retragere de 5 m față de strada Posada. Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale din rețele existente în zonă.

Casa de locuit propusă se va integra armonios în fondul construit existent al zonei, ca funcție, aspect și finisaje. Configurația planului, materialele de construcție folosite la finisaje, acoperișul pe șarpantă vor fi în conformitate cu modul de amenajare și de construire tradițională.

Împreună cu realizarea construcției la casa de locuit se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, curtea, rețelele tehnico-edilitare.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul dispune de cai de comunicații respectiv strada Valea Seaca, amplasata pe latura din Vest. Accesul pietonal și auto se va realiza direct din strada

Valea Seaca. Se propune reglementarea strazii prin cedare in vederea creerii unui drum cu profil de 9 m.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii zonei adiacente lotului din strada Posada f.nr. și în vederea stabilirii indicilor urbanistici reali, pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este de a obține derogaile solicitate pentru amplasarea casei de locuit pe terenul proprietate privată a beneficiarilor în vederea obținerii de indici urbanistici, POT și CUT, care să permită amplasarea casei de locuit propuse.

Principala funcțiune a zonei este cea de locuit.

Suprafața terenului studiat este 2.720,00 mp.

Înălță situația existentă, cu loturile existente și indicii urbanistici existenți, calculați pentru fiecare parcelă din zona studiată, sunt:

Situația existentă a terenurilor

– suprafața terenului studiat	2.720,00 mp
– suprafața amplasament studiat	2.720,00 mp
– teren cedat A.D.P.	150,00 mp
– suprafața construită la sol existentă	218,05 mp
– suprafața desfășurată existentă	332,90 mp

Procentul de ocupare a terenului

- POT propus prin prezenta documentație 30,00%
- POT realizat pentru amplasamentul studiat 8,01%

Coefficientul de utilizare a terenului

- CUT propus prin prezenta documentație 0,90
- CUT realizat pentru amplasamentul studiat 0,12

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4,0 m;
- suprafața minimă a parcelei 300,00 mp.

BILANȚ TERRITORIAL – amplasamentul studiat					
Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT		PROPUIS	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata studiata	2720	100	2720	100
1	Suprafata construita	218.05	8.01	816	30
2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	----	----	260	9.55
3	Teren agricol, gratini	837	91.99	1144	42.05
4.	Teren cedat A.D.P.	----	----	275	10.11
TOTAL GENERAL		2720	100,00	2720	100,00

Regimul de aliniere a construcțiilor

Casa de locuit propusă se va amplasa în interiorul lotului situat pe strada Posada f.nr. și va păstra o retragere de minim 3,00m, față de aliniament, domeniul public.

Amplasarea construcției se va face în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentei documentații și în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare – propunere

Amplasamentul este situat într-un ansamblu de locuit, cu construcții cu subsol (demisol) parter și unu-două nivele, etaj sau mansardă, cu case individuale sau cuplate, amplasate în strada Valter Maracineanu. Zona este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețelele existente în zonă – de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

1. Alimentare cu apă

Pentru casa de locuit propusă, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente din strada existentă, strada Valter Maracineanu.

2. Canalizarea

Apele uzate menajere, provenite de la casa de locuit propusă, vor fi colectate și evacuate la prelungirea canalizării existente din strada Valter Maracineanu, prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unui cămin de racordare.

3. Alimentarea cu energie electrică

Se va rezolva din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea zonei studiate. Există rețea de alimentare cu energie electrică și post de transformare în strada Valter Maracineanu. De aici sunt alimentate cu energie electrică casele de locuit existente în apropierea zonei studiate. Branșarea casei de locuit propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei firide electrice de branșament.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin prelungirea rețelei existente în zona studiată, strada Valter Maracineanu. Încălzirea casei de locuit se va realiza cu centrala termică proprie, amplasată în demisoul clădirii. Centrala termică va asigura apă caldă necesară instalației de încălzire precum și apă caldă menajeră.

5. Gospodăria comunală, salubritatea

Gunoil menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC Brantner Veres SA.

3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere și de la baie vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Casa de locuit propusă va fi racordată la rețelele edilitare publice existente din zonă, de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 2.720,00mp, care se compune din mai multe proprietăți, loturi individuale, care au deschidere directă către strada Valter Maracineanu.

Suprafața loturilor variază mult, ele fiind cuprinse între 300,00mp și 500,00mp (amplasamentul studiat). Există construcții existente în zona studiată

astfel regulamnetul propus nu se aplica acestora, fiind necesare documentatii suplimentare in vederea intrarii in legalitate a imobilelor.

Regimul de înălțime propus va fi subsol (demisol) parter și mansardă sau etaj, unde coeficientul de utilizare a terenului va fi variabil.

Pentru amplasamentul studiat, beneficiarul prezentei lucrări, propune o suprafață construită de 320,75mp, cu procentul de ocupare a terenului de 30%, și coeficientul de utilizare a terenului de 0,8, cu regim de înălțime a casei de locuit Parter + Etaj.

Acești coeficienți reprezintă situația generală a ansamblului de locuit aflat pe marginea străzii Valter Maracineanu, orice construcție propusă aproape sigur va depășii indicii, coeficienții maximi admiși de planul urbanistic general aprobat.

3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor se modifică prin cedare de teren in vederea regularizarii strazii Valter Maracineanu. Imobilele neconstruite vor asigura largirea strazii, prin cedare teren pentru utilitate publica. Zona își va păstra funcțiunea existentă.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Construcții existente, construcții propuse	218.05	8.01	816	30
2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	-----	-----	260	9.55
3	Teren agricol, grădini	2.720	100	2720	100
4	Teren cedrat , propus pentru cedare	0	0	275	10.11
TOTAL GENERAL TEREN STUDIAT		2720	100,00	2720	100,00

Avand in vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobată, se va reglementa aceasta parcelă, in conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcții.In cadrul studiului PUZ se propun reglementari urbanistice pentru a obtine autorizatii de construire pentru investitia propusa , **CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE INDIVIDUALE**, in urma evidențierii beneficiarilor a temei program.Avand in vedere optiuni ale populatiei din zonele invecinate s-a stabilit directia dezvoltarii intregii zone cuprinse in UTR existent.

In cadrul PUZ se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona urmand ca studiile viitoare pe parcelele invecinate sa raspexe noile reglementari prin cedare teren pentru domeniul public si echiparea edilitara completa.

Zona studiată de 2.720,00mp, cuprinde suprafața proprietăților studiate, care sunt de proprietate privată. Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este ocupat parțial de construcții și se află în mijlocul unui ansamblu rezidențial în plină dezvoltare, fiind format din terenuri proprietate privată, construite cu case de locuit, având posibilitate de acces auto, pietonal din strada Valter Maracineanu, cu posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare și crearea unor zone verzi armoniose amenajate.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcția propusă.

Pentru implementarea casei de locuit propuse este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone;
- populația din zonă.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- alimentarea cu energie electrică, extinderea rețelei existente;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la rețeaua existentă;
- alimentarea cu gaze naturale, extinderea rețelei existente;
- faza CU și DTAC pentru construcția propusă.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Cluj-Napoca. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Cluj-Napoca, regile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Intocmit,
Arh. Noaghi Daniel Nicolae



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE DE TIP PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STRADA VALTER
MARACINEANU

Beneficiarul are în vedere constuirea în cadrul terenului al cărui drept de proprietate îl deține conform Extraselor de Carte Funciară incluse în anexe, **LOCUINTE INDIVIDUALE cu regim redus de înălțime**[cu toate lucrările anexe ce servesc la buna funcționare a acestuia (racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente, accese carosabile și pietonale, sistematizare verticală)].

Prezentul studiu propune **reglementarea urbanistică și edilitară a suprafeței studiate** prin adevararea destinației agricole actuale a acesteia la direcția de dezvoltare impusă zonei de reglementările documentațiilor urbanistice anterior avizate / în vigoare. Este important de menționat faptul că demersul demarat de către beneficiar în anul 2018 pe această direcție se suprapune peste prevederile de dezvoltare a localității ale Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca – care propun deasemenea urbanizarea zonei în cauză sub destinația *Locuințe individuale mici cu regim redus de înălțime*.

Considerând poziționarea sa specifică – între strada Valea Seaca care bordează latura Vestică a amplasamentului, și ansamblul de case care bordează latura Estică a acestuia, prezentul studiu constă în finalizarea - în corelație cu zonele limitrofe - problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, fără obstrucționarea eventualei desfășurări ulterioare a unor proceduri de urbanizare având ca subiect un areal extins.

Pe direcția realizării obiectivului propus elaborarea prezentei documentații urbanistice propune:

- Organizarea arhitectural - urbanistică a sitului;
- Reglementarea și asigurarea condițiilor specifice de amplasare a construcțiilor;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale în interiorul suprafeței studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Circulația juridică a terenurilor;

și cuprinde detalierea reglementărilor specifice referitoare la:

- asigurarea accesibilității obiectivelor propuse
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă;
- permisivitate și constrângeri urbanistice privind volumele construite;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea zonei, în sensul integrării obiectivelor nou propuse;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor;
- amenajările exterioare, plantații, etc.
- regimul juridic și circulația terenurilor din zonă.

Prezenta documentație modifică prin urmare reglementările în limita teritoriului studiat și stabilește un regulament urbanistic propriu (în ce privește asigurarea condițiilor specifice de amplasare a construcțiilor), dependent de prezenta propunere de organizare arhitectural-urbanistică a sitului.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă – ansambluri ce includ locuirea individuală și dotările aferente.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcții, conform Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. Cluj Napoca.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Art. 4 / CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

În cazul particular al suprafeței sudiate, adevararea structurii parcelare existente la dezvoltarea urbană propusă va presupune operațiuni cadastrale specifice care vor avea ca subiect problematici mai degrabă legate de

- reglementarea juridică modului de utilizarea ansamblului rezidențial propus – accesibilitatea imobilelor, delimitarea spatiului semipublic de cel semiprivat...
- sau etapizarea realizării investiției

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în începutul urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora este condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultante să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art. 5 /AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din

vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în încăperile urbane se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru ușile de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Art. 7 / AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Art. 8 / CIRCULAȚII ȘI ACCSESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

Art. 9 / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile paraje sau numărul de paraje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. **Funcționi de turism**, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - paraje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Art. 10 / ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înăltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înăltime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art. 11 / ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuite etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

Art. 12 / CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13 / SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fația de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol imminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14 / ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 / PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)¹

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

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

Art. 16 / COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)²

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

¹ Raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descooperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

² Raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)