

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament :	Str. Fagetului, nr. 33 B provizoriu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	BOJAN ELENA – ADRIANA si BOJAN VASILE ADRIAN Sat Feleacu, Nr. 21, com. Feleacu, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca
Șef proiect:	Arh. Cristian Urcan
Colectiv elaborare:	Arh. stag. Ovidiu-Bogdan Gocan Arh. stag. Gloria Diugan
Coordonator urbanism:	Arh. Urbanist Ferencz Bakos

MARTIE 2021

BORDEROU GENERAL PUZ

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U.01 Plan de încadrare in PUG și zonă
- U.02 Plan de situație existent
- U.03 Plan reglementări urbanistice
- U.04 Plan regim juridic al terenurilor
- U.05 Plan rețele edilitare
- U.06 Plan posibilitate de mobilare
- U.07 Volumetrie

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

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

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4 CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament :	Str. Fagetului, nr. 33 B provizoriu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	BOJAN ELENA – ADRIANA SI BOJAN VASILE ADRIAN Sat Feleacu, nr. 21, com. Feleacu, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca
Data elaborării:	decembrie 2021

1.2 Obiectul Studiului de oportunitate

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **BOJAN ELENA – ADRIANA SI BOJAN VASILE ADRIAN** cu sediul in Sat Feleacu, nr. 21, com. Feleacu, jud. Cluj, pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA** pe Str. Fagetului, nr. 33 B provizoriu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ pentru construire facilități dedicate agrementului public.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de unități de cazare turistice și funcțiuni conexe:

Agrement pentru pentru public:

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

1.3 Surse de documentare

Ridicare topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Harta oraşului de pe siteul Primăriei Cluj-Napoca
Google Maps
Avize reţele
Aviz de Oportunitate nr. 86 din 12.07.2021

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Prezentare

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a oraşului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice şi este accesibil din partea de nord-vest de pe str. Făgetului.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a oraşului Cluj-Napoca, în cartierul Făget, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat este situat pe un teren în pantă ce dezvoltă o declivitate de 10 m dinspre vest spre est.

Poziţia terenului este deosebită permiţând o bună însorire şi orientare faţă de toate punctele cardinale.

Constituenţii geologici pot fi studiaţi în analiza geotehnică anexată.

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

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 °C;
- precipitaţiile medii anuale de peste 630 l/m²;
- frecvenţa anuală cea mai mare o deţin vânturile din direcţia sud-est, urmate de vânturile din nord-vest şi cele din sud-vest, schimbările de direcţie dese sunt datorate configuraţiei reliefului;

Adâncimea de îngheţ în perimetrul localităţii este cca. 1,10 – 1,20 m de la nivelul terenului. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Vegetaţia este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 şi SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistenţă la cutremur. Partea 5 : Fundaţii, lucrări de susţinere şi aspecte geotehnice, zonarea acceleraţiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurenţă IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea $a_g=0,08$ g.

2.4 Circulatia

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin str. Făgetului.

Traficul din zonă este redus și este format din autovehiculele proprietarilor de case private din cartierul Făget, cât și din autovehicule tranzitorii care utilizează str. Făgetului pentru legătura dintre mun. Cluj-Napoca și comunele și satele satelit ale acestuia.

2.5 Ocuparea terenului

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

Terenul studiat în suprafață de 4282 mp este format din 1 parcelă care este înscrisă în
1. BOJAN ELENA ADRIANA și
BOJAN VASILE ADRIAN
- nr. C.F. 338717 S: 4282 mp
este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 4282 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Aapp.

2.6 Echipare edilitară

Terenul studiat este liber de echipamente edilitare.

Se vor realiza racordurile necesare la utilitățile prezente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

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

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

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

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

2.8 Optiuni ale populației

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

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:
CU 3152 / 20.08.2020
Aviz de Oportunitate nr. 86 / 12.07.2021

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de unitați de cazare turistice și funcțiuni conexe:

Agreement pentru pentru public:

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

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă de agreement pentru public (facilități dedicate agreementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform Aviz de Oportunitate 86 / 12.07.2021 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă de agreement pentru public (facilități dedicate agreementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul beneficiază de o pantă de aproximativ 3% pe direcția vest-est, și nu se impun soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relief sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate se propun o serie corpuri de cazare turistică și de spații amenajate exterioare pentru petrecerea timpului liber cu acces public nelimitat care vor conține locuri de joacă, zone de loisir, zonă de picnic, zonă de grătare, etc.

Conf. RLU UTR Aapp pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 60 % din suprafața de referință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din

proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servituții de utilitate publică.

3.4 Modernizarea circulației

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

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Făgetului, care face legătura între cartierul Zorilor și Făget, la care situl studiat prin PUZ se leagă în partea de nord-vest a parcelei.

În zonele aferente unităților de cazare se propun realizarea unor drumuri de incintă pavate care să asigure accesul auto la imobile.

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

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

Străzile propuse vor respecta profilele transferabile aferente Anexei 6 a RLU aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare:

- Strada Făgetului tip III.C 18 m
- drumuri de incintă 5,5 m – cu zonă de întoarcere

3.5 Zonificare funcțională

Conform Aviz de Oportunitate 86 / 12.07.2021 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregului ansamblu propus, ansamblu compus din unități de cazare izolate dispuse într-un ansamblu coerent.

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

Terenul studiat în suprafață de 4282 mp este format din 1 parcelă care este înscrisă în

1. BOJAN ELENA ADRIANA și
BOJAN VASILE ADRIAN
- nr. C.F. 338717 S: 4282 mp

este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 4282 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Aapp.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin P.U.Z. este de 4282 mp, conform ridicarilor topografice anexate documentației, și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

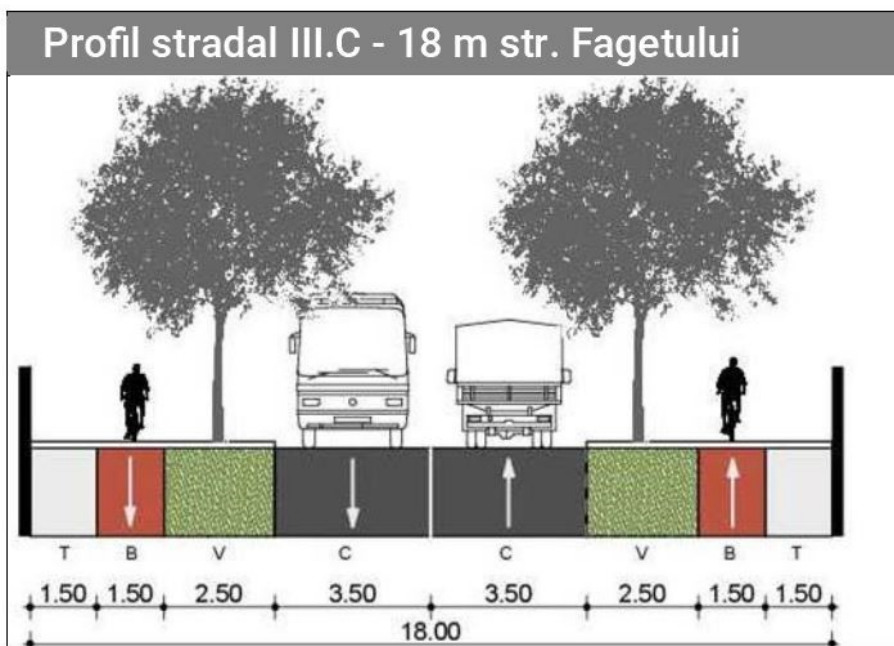
- zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), POT maxim = 10 %, CUT maxim = 0,25 ADC / mp

Regimul de înălțime propus:

UTR Aapp	
Agreement pentru public	
Regim de înălțime	(S)+P+1+R/M, D+P+R/M
H max cornișă	8 m
H max	12 m
Agreement pentru privat	
Regim de înălțime	(S)+P

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

Profile stradale propuse:



Indici Urbanistici:

Bilant teritorial pe parcela	Existent	% din total	Propus	% din total
Suprafata de teren studiata prin P.U.Z.	4282,00	100,00	4282	-
Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR	4282,00	100,00	4282,00	100,00
Suprafata de teren PUBLIC	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafata construita	0,00	0,00	427,43	9,98
Suprafata construita desfasurata	0,00	-	1050,86	-
Suprafata spatii verzi	4282,00	100,00	2604,92	60,83
Suprafata circulatii auto + pietonale	0,00	0,00	1250	29,19
P.O.T.	0,00%		9,98%	
C.U.T.	0		0,25	

Nota 1

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

Zona reglementată

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarului 4282.00 mp.

Zona reglementată - U.T.R. ULiu

S teren zona reglementată		4282.00 mp	100.00%
S teren ce se va dezmembra pentru servitute de utilitate publică		0.00 mp	0.00%
S teren aferentă zonei	Liu	4282.00 mp	100.00%

Nota 2

Spații verzi - pe sol natural

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

$$\begin{aligned}
 S_{\text{teren calculul spațiului verde pe sol natural}} &= \\
 &= S_{\text{teren zona reglementată}} - S_{\text{servitute de utilitate publică}} \\
 &= 4282,00 \text{ mp} - 0,00 \text{ mp} \\
 &= 4282,00 \text{ mp}
 \end{aligned}$$

Conform RLU Aapp: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 60% din suprafața de referință pentru **agrement pentru public** și respectiv 80% din suprafața de referință pentru **agrement pentru privat**.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

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

3.6.4 Telecomunicatii

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

3.6.5 Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

3.5.6. Alimentare cu gaze naturale

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

3.5.7. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

3.7 Protecția mediului

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind cazare turistică și funcțiuni conexe.

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

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

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

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

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

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

Spațiile verzi vor fi atât peste zone de subsol, dar și pe sol natural în procent de minim 60%.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Strada Făgetului, propusă spre modernizare, vor avea profil tip III.C - 18 m.
 Suprafața de teren aferentă prelungirii, modernizării și propunerii de străzi va fitrecută in proprietate publică.

Realizarea aleilor propuse și a racordului acesteia cu stada Făgetului nu vor implica nici o categorie de costuri din partea autorităților publice locale.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Intocmit
 arh. stag. Ovidiu-Bogdan Gocan



Sef. Proiect
 arh. Cristian Urcan

Coordonator specialitate
 arh. urb. Ferencz Bakos



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 86 din 12.07.2021.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzone verzi.

3.2 Zonificare funcțională

Parcela studiată află în proprietatea beneficiarului se încadrează în UTR Aapp, iar după aplicarea procesului de urbanizare se vor respecta prevederile menționate în avizul de oportunitate și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Aapp.

Zone și subzone propuse:

Aapp - Zonă de acord pentru public

4.1

U.T.R. App

Zonă de agrement pentru public / privat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

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

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

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

Serviciile de utilitate publică:

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

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

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație,
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame,
- lucrări de consolidare.

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

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agreement pentru public:

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

Agreement privat:

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agreement pentru public:

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

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

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Acord privat:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Acord public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

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

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

Acord privat:

Se conservă în general actuala structură parcelară.

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

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

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Acord public:

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

Acord privat:

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

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

Agreement pentru public:

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

Agreement privat:

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Agreement pentru public:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

Agreement privat:

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Agreement pentru public:

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

Agreement privat:

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

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

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

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

Acord privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Acord pentru public:

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

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

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

Acord privat:

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Acord pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

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

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

Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Acord privat:

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

Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Agreement pentru public:

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (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 iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Agreement privat:

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Agreement pentru public:

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

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

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

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

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

Agreement privat:

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Agreement pentru public și privat:

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

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**Agreement pentru public:**

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

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

Agreement privat:

C.U.T. Maxim = 0,1

Intocmit

arch. stag. Ovidiu–Bogdan Gocan

Sef. Proiect
arch. Cristian UrcanSQM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31434336 \ J12/1021/2013Coordonator specialitate
arch. urb. Ferencz Bakos