



Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

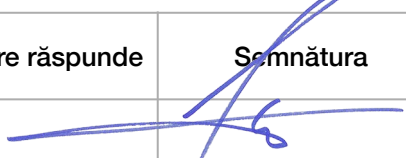


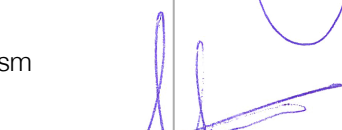
Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj

Faza	P.U.Z.
Beneficiar	Integrated Mobile Communications și asociații
Conține	Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
2. Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj
3. Proiect nr. / Faza	257 / 2020 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	Integrated mobile Communications și asociații
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3	Mihai RACU	arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- o Foaie de capăt
- o Fișa proiectului
- o Borderou general
- o Copie C.I.
- o Copie C.U.I.
- o Certificat de urbanism Nr. 3820 din 12.09.2018
- o Aviz de oportunitate Nr. 201 din 24.07.2020
- o Extrase C.F.
- o Memoriu de prezentare

B. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/500
U1	Dotări existente în zonă	1/5000
U2	Relația zonei cu teritoriul/orașul	1/5000
U3	Studiu de evoluție a zonei	-
U4	Situația existentă	1/500
U5	Reglementări urbanistice	1/500
U6	Reglementări edilitare	1/500
U7	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U8	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U9	Ilustrare urbanistică	-

Întocmit

Arh. Andrei ANDONE

4. MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	Integrated mobile Communications și asociații
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	257 / 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Februarie 2020

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren de formă neregulată, orientat cu latura lungă pe direcția SE-NV. Terenul are în partea sudică un front la Str. Borhanciului DJ 103G, în partea estică un front la Str. Theodor Pallady, în partea vestică se învecinează parțial cu un drum de acces privat, parțial cu culoarul de protecție a Pârâului Becaș aflat în proprietatea statului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare”, pentru terenul situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj. Parcelele care au general P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de 17.828 mp (din acte), **17.728 mp** măsurați sunt identificate conform tabelului următor:

Nr. CAD.	mp	Proprietar
325169	6.417	Vâlcean Valentin Vasile și soția Vâlcean Krisztina, SC Integrated Mobile Communications SRL
325170	1.436	SC Integrated Mobile Communications SRL
324782	296	Vâlcean Valentin Vasile și soția Vâlcean Krisztina, SC Integrated Mobile Communications SRL
307836	1.050	Sumurducan Lia Corina
296216	5.500	Danciu Susana, Vădan Ana
307837	750	Bizo Septimiu - Dan și soția Bizo Ioana
295749	550	Nan Daniel și soția Nan Iulia Ioana
297378	1829 - din acte 1729 - măsurată	Kis Jozsef

Prin proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Se dorește reglementarea terenului în vederea parcelării și amplasării unor construcții cu funcțiuni diferite, centru medical, supermarket și post trafo, un ansamblu de 8 locuințe semicolective, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Terenul ce se dorește a fi reglementat este de **17.728 mp** și are acces direct din Str. Theodor Pallady și din Str. Borhanciului.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca
- Aviz de oportunitate Nr. 201 din 24.07.2020

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în fostul sat din proximitatea Municipiului Cluj-Napoca, cunoscut sub denumirea de Colonia Borhanci. În ultimii ani, zona s-a dezvoltat puternic din punct de vedere rezidențial prin construirea de locuințe noi, în urma parcelării terenurilor agricole existente. Pentru a susține dezvoltarea zonei, se propune implementarea unor dotări publice care să răspundă nevoilor locuitorilor.

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni comerciale de dimensiuni mici;
- Stații de autobuz;
- Locuințe unifamiliale, semicolective și colective.

Potențial de dezvoltare:

Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter rezidențial.

Având în vedere numărul mare de locuitori din cartierul „Borhanci” care este poziționat adiacent terenului reglementat, se dorește construirea unui supermarket care deservește populația din cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporită, unui centru medical și un ansamblu de locuințe semicolective.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea sudică un front la Str. Borhanciului DJ 103G, în partea estică un front la Str. Theodor Pallady, în partea vestică se învecinează parțial cu un drum de acces privat, parțial cu culoarul de protecție a Pârâului Becaș aflat în proprietatea statului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:



- UTR ULiu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, în prezent terenul studiat fiind liber de construcții.
- UTR Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- UTR VPr - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE
- UTR Ve - ZONĂ VERDE CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC

Terenul studiat se învecinează cu:

- Parcele situate în UTR Liu pe laturile de nord și, parțial la est și vest.
- Parcele situate în UTR VPr parțial la vest
- Strada Borhanci la sud
- Strada Theodor Pallady la est.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținerea următoarelor subzone:

- **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
 - **UTR S_Is*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;
 - **UTR S_Et*** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar;
 - **UTR S_Va** - Subzona spațiilor verzi;
- **UTR Ve** - Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;

- o **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat se suprapune cu două zone de protecție care sunt încadrate în **UTR VPr** și **UTR Ve** conform PUG Cluj-Napoca, aferene Pârâului Becaș. Prin proiect se propune dezmembrarea unei suprafețe de **1.377,17 mp** aferentă UTR-urilor menționate anterior, pentru realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei.

2.4. Circulația

Principala arteră de circulație în zona studiată este Str. Borhanciului, din care se realizează accesul principal pe terenul studiat pentru Centrul Medical și Supermarket-ul propus. Aceasta mărginește situl pe latura sudică. Pe latura estică, terenul care a generat P.U.Z este delimitat de Str. Theodor Pallady unde se propun două accese pietonale aferente Subzonei de activități economice cu caracter terțiar - **S_Et***. Pentru zona aferentă **UTR Liu** se propune înființarea unei străzi de acces cu denumirea de **Strada „A”** din Str. Theodor Pallady, care va avea facilitat accesul pietonal și auto către ansamblul de locuințe semicolective propus. Se propune adoptarea unui profil stradal de 9 m - zona rezidențială fundătură (profil IV.2. conform Anexa 6 aferent RLU PUG Cluj-Napoca).

Pentru modernizarea căilor de circulație, se vor dezmembra două porțiuni din terenul reglementat. Suprafața de teren de **562,27 mp** pentru lărgirea străzii **Theodor Pallady** și o suprafață de **281,35 mp** pentru realizarea accesului din str. Borhanciului. Adiacent, pe latura vestică a terenului reglementat, există un drum de acces privat pentru locuințele din proximitate. Pentru a facilita accesul către aceste construcții, se propune dezmembrarea unei fâșii de aproximativ 1,40 m, cu o suprafață de **123,41 mp** în urmă căreia va rezulta o cale de acces mai lată.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului la funcțiunile propuse;
- Realizarea accesului pietonal și auto din str. Borhanciului către Supermarket-ul și Centrul medical propus;
- Realizarea a două accese pietonale pentru Supermarket din str. Theodor Pallady;
- Înființare Strada „A” pentru accesul pietonal și auto către ansamblul de locuințe semicolective.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin brașamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un post de transformare, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin branșament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin branșament la rețeaua de gaz a municipiului.

2.7. Probleme de mediu

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul încojurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma santierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în mare parte în **UTR ULiu** și parțial în **UTR Liu, VPr** și **Ve** conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **Nr. 201 din 24.07.2020** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, prin instituirea / menținere următoarelor subzone:

- **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
 - **UTR S_Is*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;
 - **UTR S_Et*** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar;
 - **UTR S_Va** - Subzona spațiilor verzi;
- **UTR Ve** - Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;
- **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unor servicii de interes public, Supermarket și Centru medical. Se propune dezmembrarea a trei porțiuni din terenul reglementat pentru modernizarea căilor de acces, și dezmembrarea unui teren pentru realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei.

Percelarea și reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Prin acest proiect se dorește urbanizarea unui teren liber de construcții. În acest moment acest teren este delimitat pe toate laturile de construcții existente, circulații, respectiv Părăul Becaș. Prin intervenția propusă zona va fi urbanizată complet.

Deoarece în vecinătate predomină locuirea (atât colectivă cât și individuală), funcțiunile complementare fiind puține ca număr și insuficiente pentru a deservi zona, s-a propus includerea unui imobil destinat serviciilor de interes public și a unui centru comercial.

Din punct de vedere al volumetriei, toate cladirile propuse respectă regimul de înălțime aferent zonelor de locuire individuală (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, singura excepție fiind clădirea propusă în subzona S_Is* care va avea un regim de (1-2)S+P+2+R pentru o mai bună relaționare cu cladirile învecinate din zona străzii Becaș.

Pentru suprafața inclusă în UTR S_Et*, a fost studiată o soluție volumetrică care prin fragmentare și combinația de materiale propuse să nu producă un contrast major față de vecinătăți.

De asemenea pentru zona mai largă a fost elaborat în colaborare cu Centrul de Știința Datelor din cadrul UBB, un studiu de predicție privind evoluția zonei (a se vedea planșa U7). Acest studiu a avut în vedere reglementările în vigoare conform P.U.G. și posibilitățile de construire în zonă. Astfel în urma modelării GIS, se estimează că, pe o rază de 2.000 m în jurul proiectului propus, pot apărea în viitor circa 12.000 de noi locuințe în plus față de cele 528 deja existente și recepționate. Cartierul Borhanci are o gospodărie medie de 1.5 locuitori / gospodărie. Aceasta s-ar traduce în circa 18.700 de locuitori estimați în viitor. Putem considera că amplasarea în această zonă a unui magazin și a unei clădiri cu servicii publice este oportună și poate avea efectul de a reduce nevoia de mobilitate și implicit traficul între cartiere.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în mare parte în **UTR ULiu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, și parțial în **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, **VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și **Ve** - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Prin urbanizarea terenului se propune instituirea / menținere următoarelor subzone:

- **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
 - **UTR S_Is*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;
 - **UTR S_Et*** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar;
 - **UTR S_Va** - Subzona spațiilor verzi;
- **UTR Ve** - Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;

- o **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbuști răspândiți pe zona reglementată. Se dorește amenajarea terenului aferent UTR-ului VPr și Ve, realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei. Zona Pârâului Becaș prezintă potențial

3.4. Modernizarea circulației

Pentru modernizarea căilor de circulație, se vor dezmembra două porțiuni din terenul reglementat. Suprafața de teren de 560,91 mp pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și o suprafață de 281,27 mp pentru realizarea accesului din str. Borhanciului. Adiacent, pe latura vestică a terenului reglementat, există un drum de acces privat pentru locuințele din proximitate. Pentru a facilita accesul către aceste construcții, se propune dezmembrarea unde fâșii de aproximativ 1,40 m, în urmă căreia va rezulta o cale de acces mai lată.

Se propune adoptarea unui profil stradal III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca) pentru strada Theodor Pallady, și un profil IV.2. 9 m - zona rezidențială fundătură (conform PUG Cluj-Napoca) pentru Strada „A” propusă.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Se propune parcelarea suprafeței de teren aferentă **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, în 8 parcele de minim 500 mp. Parcelele identificate cu numărul 1 și 5, se încadrează parțial în **UTR VPr**. Se dorește înființarea Străzii „A” din care se va realiza accesul către locuințele propuse.

FUNȚIUNI

Locuințe semicolective cu două unități locative, regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă UTR Liu = 4.831,23 mp (se consideră suprafața după realizarea dezmebrării pentru lărgirea străzii Theodor Pallady)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **35%**

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

C.U.T. max = **0,9**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 1.690,93 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 4.348,11 mp

SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **40%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R

H max. cornișă = 8,00 m

H max. coamă = 12,00 m

PARCAJE

Număr locuri de parcare = 28 locuri

INDICI URBANISTICI ANSAMBLU

P.O.T._{max}	35 %
C.U.T._{max}	0,9
S _{teren calcul indici urbanistici}	4.831,23 mp
S _{construită maximă}	1.690,93 mp
S _{construită desfășurată maximă}	4.348,11 mp
S_{construită propusă}	1.276,00 mp
S_{construită desfășurată propusă}	2.552,00 mp
P.O.T._{propus}	26,41 %
C.U.T._{propus}	0,52

BILANȚ TERITORIAL

	mp	%
S_{teren}	4.831,23	100 %
S _{construită propusă}	1.276,00	26,41
S _{străzi propuse (pietonal/auto)}	809,39	16,75
S _{amenajări exterioare (parcări/alei pietonale)}	666,50	13,80
S _{spații verzi pe sol natural}	2.079,34	43,04

UTR Liu - Subzona S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar

FUNȚIUNI

Centru comercial - Supermarket

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă Subzonei S_Et* = 7.735,62 mp (se consideră suprafața după realizarea dezmebrării pentru lărgirea străzii Theodor Pallady)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **40%**

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

C.U.T. max = **1,8**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 3.094,24 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 13.924,12 mp

SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R

H max. cornișă = 8,00 m

H max. coamă = 12,00 m

PARCAJE

Număr locuri de parcare = 108 locuri

INDICI URBANISTICI	
P.O.T. _{max}	40 %
C.U.T. _{max}	1,8
S _{teren calcul indici urbanistici}	7.735,62 mp
S _{construită maximă}	3.094,25 mp
S _{construită desfășurată maximă}	13.924,12 mp
S _{construită propusă}	2.366,82 mp
S _{construită desfășurată propusă}	2.366,82 mp
P.O.T. _{propus}	30,60 %
C.U.T. _{propus}	0,30

BILANȚ TERITORIAL	mp	%
S _{teren}	7.735,62	100 %
S _{construită propusă}	2.366,82	30,60
S _{amenajări exterioare (parcări/alei pietonale/carosabil)}	3.490,62	45,12
S _{spații verzi pe sol natural}	1.878,18	24,28

UTR Liu - Subzona S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

FUNȚIUNI

Servicii publice - Centru medical

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă Subzonei S_Is* = 1.991,91 mp (se consideră suprafața după realizarea dezmebrării pentru realizarea accesului din Str. Borhanciului)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **60%**

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

C.U.T. max = **2,2**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 1.195,15 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 4.382,20mp

SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(1-2 S) + P + 3

H max. cornișă = 12,00 m

H max. coamă = 15,00 m

PARCAJE

Se vor detalia la faza de D.T.A.C.

INDICI URBANISTICI	
P.O.T._{max}	60 %
C.U.T._{max}	2,2
S _{teren calculi indici urbanistici}	1.991,91 mp
S _{construită maximă}	1.195,15 mp
S _{construită desfășurată maximă}	4.382,20 mp
S_{construită propusă}	721,15 mp
S_{construită desfășurată propusă}	3.327,91 mp
P.O.T._{propus}	36,20 %
C.U.T._{propus}	1,30

Notă 4: Pentru calculul C.U.T.-ului, s-a luat în considerare aria construită a construcției propuse fără suprafața subsolui.
 S_{construită desfășurată} = 2.606,76 mp

BILANȚ TERITORIAL		
	mp	%
S_{teren}	1.991,91	100 %
S _{construită propusă}	721,15	36,20
S _{amenajări exterioare (parcări/alei pietonale/carosabil)}	717,26	36,00
S _{spații verzi pe sol natural}	553,50	27,80

UTR Liu - Subzona S_Va - Subzona spațiilor verzi

FUNȚIUNI

Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă Subzonei S_Va = 538,97 mp (se consideră suprafața după realizarea dezmebrării pentru lărgirea străzii Theodor Pallady)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **5%**

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

C.U.T. max = **0,1**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 26,95 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 53,87 mp

SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **60%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(D) + P + 1

H max. cornișă = 9,00 m

PARCAJE

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

INDICI URBANISTICI

P.O.T._{max}	5 %
C.U.T._{max}	0,1
S _{teren calcul indici urbanistici}	538,97 mp
S _{construită maximă}	26,95 mp
S _{construită desfășurată maximă}	53,87 mp
S_{construită propusă}	0 mp
S_{construită desfășurată propusă}	0 mp
P.O.T._{propus}	0,00 %
C.U.T._{propus}	0,00

BILANȚ TERITORIAL

	mp	%
S_{teren}	538,97	100 %
S _{construită propusă}	0,00	0,00
S _{amenajări exterioare (alei pietonale)}	72,48	13,45
S _{spații verzi pe sol natural}	466,49	86,55

UTR VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

FUNȚIUNI

Spații verzi - grădini aferente locuințelor semicolective;

Spații pentru organizarea circulațiilor.

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă UTR VPr* = 280,51 mp

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **0%**

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

C.U.T. max = **0,0**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 0,00 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 0,00 mp

SPAȚII VERZI

Conform RLU VPr, intervențiile importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

-

PARCAJE

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

INDICI URBANISTICI	
P.O.T. _{max}	0 %
C.U.T. _{max}	0,0
S _{teren calculi indici urbanistici}	280,51 mp
S _{construită maximă}	0 mp
S _{construită desfășurată maximă}	0 mp
S _{construită propusă}	0 mp
S _{construită desfășurată propusă}	0 mp
P.O.T. _{propus}	0,00 %
C.U.T. _{propus}	0,00

BILANȚ TERITORIAL		
	mp	%
S _{teren}	280,51	100 %
S _{construită propusă}	0,00	0,00
S _{amenajări exterioare (alei pietonale)}	0,00	0,00
S _{spații verzi pe sol natural}	280,51	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un post de transformare, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransament la rețeaua de gaz a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren. Zona nu se încadrează în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe suprafața terenului, arbuști, conform reglementările fiecărie zone.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea accesului din str. Borhanciului, se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren de 281,35 mp, pentru lățirea și modernizarea străzii Theodor Pallady o fâșie de teren de 562,27 mp, iar pentru lățirea drumului de acces privat adiacent terenului reglementat în partea de vest, o fâșie de teren de 123,41 mp. Pentru amenajarea unui spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei, se propune dezmembrarea unui teren de 1.377,17 mp din partea nord-vestică a sitului studiat.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de consturire.


Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unor servicii de interes public, Supermarket și Centru medical. Se propune dezmembrarea a trei porțiuni din terenul reglementat

pentru modernizarea căilor de acces, și dezmembrarea unui teren pentru realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei.

Percelarea și reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

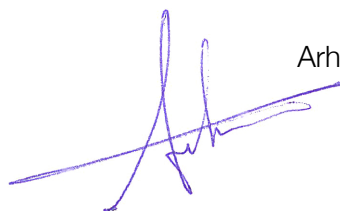
Prin acest proiect se dorește urbanizarea unui teren liber de construcții. În acest moment acest teren este delimitat pe toate laturile de construcții existente, circulații, respectiv Păraul Becaș. Prin intervenția propusă zona va fi urbanizată complet.

Deoarece în vecinătate predomină locuirea (atât colectivă cât și individuală), funcțiunile complementare fiind puține ca număr și insuficiente pentru a deservi zona, s-a propus includerea unui imobil destinat serviciilor de interes public și a unui centru comercial.

 **ARHI BOX** s.r.l.
arhibox.ro
C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolinteanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



Coodonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU



Regulament Local de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare
conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și
completările ulterioare

Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor „ **Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUG. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea sudică un front la Str. Borhanciului DJ 103G, în partea estică un front la Str. Theodor Pallady, în partea vestică se învecinează parțial cu un drum de acces privat, parțial cu culoarul de protecție a Pârâului Becaș aflat în proprietatea statului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- o **UTR ULiu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, în prezent terenul studiat fiind liber de construcții;
- o **UTR Liu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;
- o **UTR VPr** - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE;
- o **UTR Ve** - ZONĂ VERDE CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținere următoarelor subzone:

- o **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
 - o **UTR S_Is*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;
 - o **UTR S_Et*** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar;
 - o **UTR S_Va** - Subzona spațiilor verzi;

- o **UTR Ve** - Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;
- o **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, cu locuințe semicolective cu două unități locative, regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- o Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- o Strada „A” - profil IV.2. 9 m - zona rezidențială fundătură (conform PUG Cluj-Napoca).

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

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), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) 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.

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 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

- c) 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 P.U.D. 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul străzii Theodor Pallady cu cel puțin 3 m.

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul străzii "A" cu 5 m.

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

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- e) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea

grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se permite amplasarea a două corpuri de clădire pe aceeași parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la drumurile private deschise circulației publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a doua accese auto. 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 permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 – nivel retras).

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

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

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRE

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

Spre strada "A" împrejmuirea se va retrage 5 m de la aliniament lăsând astfel grădina de față dintre casă și aliniament neîngrădită

Împrejmuirile 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.

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

Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. 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.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. 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).

UTR Liu - Subzona S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Caracterul propus

S_Et* – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Zona este rezultatul procesului de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- a) comerciale, alimentație publică;
- b) financiar-bancare;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu - Subzona S_Et*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșei de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor amplasa pe aceeași parcelă, unele față de celelalte la o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea clădirii înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca:

- o 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 – nivel retras).

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

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

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 și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și 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 fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **20%** 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

Împrejmuirile spre spațiul public nu sunt obligatorii. În cazul în care acestea sunt necesare, 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 1,8

UTR Liu - Subzona S_Is* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Caracterul propus

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu - Subzona S_Is*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 5,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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, 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.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12,00 m, iar la coamă 15,00 m și respectiv (1-2 S)+P+2+3.

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 și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii. În cazul în care aceste sunt necesare, 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.

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

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

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 2,2

UTR Liu - Subzona S_Va - Subzona spațiilor verzi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Caracterul propus

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 La Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

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 și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim **60%** din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă 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

Împrejmuirile nu sunt obligatorii, dar ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

UTR VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

- d) construcții subterane;
- e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMP ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

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

C.U.T. maxim = 0



ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



Coodrdonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ

Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU