

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	2
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	2
1.2 OBIECTUL LUCRARI.....	2
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	3
2.1 EVOLUTIA ZONEI	3
2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE	3
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	4
2.4 CIRCULATIA.....	4
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	4
2.6 ECHIPAREA EDILITARA.....	4
2.7 PROBLEME DE MEDIU	5
2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI	5
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	5
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	5
3.2 PREVEDERI ALE PUG.....	5
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	7
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI.....	7
3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	7

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului:

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Amplasament :

Str. Triajului, nr.1-3, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Beneficiar:

S.C. GRUP 4 INSTALATII SA

Proiectant:

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

CUI: 38454594

Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj

tel. +40 757 796 706

Nr. proiect: **LP 04/2021**

Mai 2022

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Se propune reglementarea intreg UTR Ei pe zona ce a apartinut bazei de productie IZOPA - zona de activitati economice cu caracter industrial- mari unitati industriale in vederea construirii de hale – industriale si depozitare. Obiectivul propus este in beneficiul localitatii, asigura dezvoltarea durabila a zonei. Planul urbanistic zonal are ca scop rezolvarea problemelor functionale, categoriile functionale ale dezvoltarii, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, asigurarea accesurilor, parcajelor.

Programul de dezvoltare al mun. Cluj-Napoca propune dezvoltarea zonei prin aplicarea in mod obligatoriu a unei proceduri de urbanizare prin care se vor stabili noi cai de circulatie si prevederi specifice ale regimului de construire, gabarite, regim maxim de inaltime, indicatori urbanistici, caracter functional, etc.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

PUG mun. Cluj-Napoca

PUG Baciu

Strategie de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca

Documentatie topografica

Studiu Geotehnic

Studiu de trafic

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

In prezent zona se prezinta sub forma unei unitati industriale aflata in proprietate privata, dispusa pe o suprafata insemnata de teren, grupata alaturi de alte proprietati similare, intr-o zona monofunctionala cu specific functional industrial.

Teritoriul a fost introdus in intravilan in anul 1992 prin documentatie de PUZ aprobata la Baci pentru Construire BAZA DE PRODUCTIE IZOPA.

Aceasta configuratie isi are radacinile in perioada de dezvoltare industriala ce a avut loc intre anii 1950-1990 inasa care s-a restrans considerabil in ultimii 20 de ani. Avand in vedere pozitia in cadrul orasului, vecinatatea fata de o cale importanta de comunicatie precum si existenta unor elemente de infrastructura, partial sau semnificativ degradate, zona este considerata cu un potential ridicat de dezvoltare economica si urbana.

La momentul transferului de la Baci la Cluj-Napoca aceasta incinta industriala a fost inscrisa in UTR agricol, in total dezacord cu situatia reala din teren.

La momentul aprobarii PUG Cluj-Napoca pe aceasta incinta se aflau platforme tehnologice, hale industriale care deoarece se aflau intr-o stare precara au fosr aproape in totalitate dezafectate deoarece erau in permanenta vandalizate si furate. In prezent pe acest teritoriu functioneaza doua societati ce au ca activitate principala domeniul constructiilor. Terenul a fost reinscris in UTR Ei in anul 2020 printr-o sentinta judecatoreasca definitiva.

Zona studiata, se afla intre doua artere mari de circulatie cu profile stabilite la 13.00 str Molidului (la limita cu Baci) si 25.00 m Str Triajului. Tendinta zonei este de a se dezvolta ca zona industriala, inclusiv zona imediata din Com Baci, aici s-au aprobat in ultimii ani mai multe documentatii de urbanism pentru reglementarea si urbanizarea acestei zone ca fiind una industriala si nu de locuire sua agricola. Confor studiilor geologice terenul apartinand fostei Baze Izopa nu este unul productiv, el fiind ocupat aproape in intregime de platforme industriale, material rulant.

Pozitia strategica intre doua mari artere de circulatie si vecinatatea caii ferate face aceasta zona foarte potrivita pentru o dezvoltare de tip industrial, lucru de care Mun Cluj-Napoca are mare nevoie in momentul de fata prin tendinta de mutare a activitatilor industriale si economice catre periferia municipiului.

2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in partea de V a intravilanului mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Amplasamentul se afla la limita intravilanului mun. Cluj-Napoca cu Baci, limita de separatie dintre cele doua fiind, pe zona amplasamentului studiat.

Amplasamentul nu deserveste localitatea cu institutii de interes general si nu are nici un rol in domeniul edilitar.

Zona studiata este amplasata in intravilanul Cluj-Napoca, zona de vest la limita cu UAT Baci pe strada Triajului, fiind fosta Baza industriala Izopa si e alcatuita din trei terenuri cu suprafata totala de 19353.00 mp.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei.

Din punct de vedere morfologic perimetrul apartine Podisului Someşan, mai precis zonei Crisului Repede, zona cu un relief putin accidentat, cu vai putin adânci şi culmi sub forma de platou.

Parcela studiata are un perimetru neregulat si o geometrie plana, cu o panta neglijabila pe directia N-S, dinspre N spre S.

Amplasamentul se invecineaza pe o parte a laturii nordice cu SNCFR.

2.4 Circulatia

Accesul se face din Strada Triajului care este situata pe o parcela intabulata in proprietatea publica a Statului Roman, in administrarea Ministerul Transporturilor si concesionat CNCF "CFR" S.A, respectiv nr. Cad. 299427. Pentru acest acces s-a emis acordul de trecere nr. 7/3/246/05.03.2019 de catre Compania Nationala de Cai Ferate "CFR". **Deoarece acest drum (Str. Triajului) este studiat prin proiectul Reactualizare Studiu de Fezabilitate pentru Electrificarea si Reabilitarea liniei C.F.Cluj –Oradea-Episcopia Bihor**", deoarece acest drum se afla in proprietatea privata a statului in administrarea CFR si se afla in apropierea rampei militare din Hm Baci, nu putem propune prin proiectul nostru exectuarea unui trotuar pe acest drum.

Pe aceasta strada predomina circulatia autoturismelor si a masinilor de mic tonaj dar si a unui numar redus de camioane de mare tonaj care deservesc şi aprovizioneaza societatile comerciale din zona de studiu.

Având in vedere cele de mai sus, de concluziile Studiului de trafic Studiu de circulatie pentru dezvoltarea zonei de activitati economice cu caracter industrial situata in strada Triajului – sud, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj elaborat de DINAMICS TRAFFIC SRL şi tinând cont de prevederile Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea strazilor in localitatile urbane, la aceasta data strada Triajului poate fi incadrata in Strada de categoria a IV-a - de folosinta locala.

Având in vedere situatia viitoare, expertul tehnic considera ca strada Triajului trebuie incadrata in Strada de categoria a III-a, cu o latime a partii carosabile de 2 x 3,50m.

In ceea ce priveşte circulatia pietonala, la data elaborarii prezentei documentatii, aceasta nu se poate reglementa prin executia unui trotuar datorita situatiei juridice a terenurilor din zona.

In acest caz transportul pietonilor (angajatilor) de pe Calea Baciului- prevazuta cu trotuare şi pâna la Str Triajului 1-3 va trebui sa se faca exclusiv cu autoturisme sau cu microbuze cu program fix, fapt care intra in sarcina beneficiarului, cu interzicerea circulatiei pietonale pâna la realizarea unui trotuar. In opinia expertului tehnic se impune realizarea unei statii de microbuz pe terenul beneficiarului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiata gazduieste platforme industriale, de la foste constructii.

Intreaga latura sudica si nordica a strazii Trisjului este dominata de functiuni industriale.

Suprafata de spatii verzi in zona studiata nu poate fi cuantumizata, aceasta nefiind coagulata in zone dedicate ci mai degraba dispersata ca rezultat al intercalarii cu platforme pietonale sau carosabile.

Nu a fost semnalata existenta unor riscuri naturale.

2.6 Echiparea edilitara

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa, fiind racordat la reseaua de distributie a apei potabile, a gazului metan, a curentului electric, a retelei de telefonizare si a retelei de canalizare existente in zona.

2.7 Probleme de mediu

Geometria terenului si conformarea proiectului la aceasta nu impune realizarea unor lucrari de sistematizare verticala sau retrageri ale corpurilor de cladire fata de elemente ale cadrului natural.

Activitatile desfasurate pe amplasament nu constituie un risc pentru mediul inconjurator.

Nu a fost constatata prezernta unor retele edilitare sau au unor trasee din sistemul cailor de comunicatii care sa prezinte un risc pentru zona.

Nu au fost identificate valori de patimoniu care sa necesite protectie.

Amplasamentul nu are potential balnear sau turistic.

2.8 Optiuni ale populatiei

Nu au fost inregistrate optiuni ale populatiei in raport cu dezvoltarea propusa.

Intentia admnistratiei publice locale, asa cum este ea enuntata in PUG mun. Cluj-Napoca este de a implementa programe de rabilitare si restructurare in vederea valorificarii importantului potential de dezvoltare economica si urbana. Aceste programe vor fi realizate sub forma unor documentatii de urbanism faza PUZ.

In calitate de elaborator al documentatiei tehnice faza PUZ consideram ca solicitarile beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, solutia de amplasare a cladirilor si de rezolvare a circulatiilor interioare fiind una potrivita pentru activitatea propusa pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere functional amplasamentul se incadreaza in specificul zonei – activitati cu caracter industrial si de productie.

Terenul interior nu este sistematizat, retelele edilitare existente (apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaz metan) necesitand interventii de mentenanta.

Calea principala de acces nu este aglomerata la orele diminetii si dupa-amiezii datorita numarului mic de autovehicule provenit de la functiunile dsimilare aflate in zona, capacitatile maxime de trafic ale drumului nu sunt atinse.

3.2 Prevederi ale PUG

Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip industrial

Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale – cu conditia amplasarii acestora prin PUZ aferent programelor de restructurare/reabilitare, pe trasee majore de accesm in zone de service special instituite

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa

Se interzice locuirea de orice tip, depozitarea de deseuri industriale tehnologice, etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului, comert en-detail în clădiri independente de tip supermarket, mall, big-box, comert și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre, garaje în clădiri provizorii, elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare, construcții provizorii de orice natură, reparația, restructurarea sau amplificarea în orice scop a clădirilor parazitare sau provizorii, publicitate comercială.

Se interzice executarea de lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele învecinate.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili prin PUZ cu respectarea prevederilor RLU aferent UTR Ei din PUG mun. Cluj-Napoca.

De regulă se va conserva structura parcelară.

Divizarea/comasarea ulterioară a parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să aibă front la stradă, acesta să aibă o lungime mai mare de 50 m iar suprafața să fie mai mare de 3000 mp.

În cazurile în care parcelele nu îndeplinesc aceste condiții, conformarea acestora la cerințele anterioare se va demonstra pe baza de PUD.

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, în front discontinuu. În cazul parcelelor de colț se vor respecta ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii față de aliniament nu va fi mai mică de 9,00 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 m. În cazul existentei unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acestea.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

Necesarul de parcaje va fi de 1 loc parcare pentru autovehicule și 1 loc parcare pentru biciclete la 80 mp AU spațiu industrial conform Anexa 2 la PUG mun. 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.

Parcajele pentru autovehicule vor fi organizate, de regulă, la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ se pot realiza și clădiri dedicate sub/supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa în interiorul incintelor.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m iar înălțimea totală nu va depăși 25 m.

Regimul de înălțime maxim nu va depăși (1-2S)+P+4E+R

Aspectul exterior al clădirilor va fi realizat în concordanță cu funcțiunea acestora și cu caracterul zonei.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Infrastructura de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate situate în interiorul incintelor industriale.

Unitatea va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării dereurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fașia de teren cuprinsă între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament, minimum 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

POT_{maxim} = 60%

CUT_{maxim} = 1,20 mp ADC/mp teren

3.3 Valorificarea cadrului natural

Interventia prezentata in prezenta documentatie tehnica nu presupune relationarea concreta cu nici o forma de relief.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Apar probleme datorate apei subterane, fluctuanta.

Teren de fundare: argila grasa, consistenta, orizont 2.

Probleme de stabilitate: nu.

Portanta : presiune conventionala 255 kPa.

Se recomanda adoptarea unei adancimi minime de fundare $D_f > -2,00$ m .

Amplasamentul nu dispune de potential balnear sau turistic.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul se realizeaza din Str. Triajului, care este un fost drum de exploatare. Latimea profilului acestui drum variaza intre 9.00m si 10.00m pe toata lungimea lui pana la intersectia cu Str. Fabricii. Drumul are dublu sens cu benzi auto de minim 3.50 m pe fiecare parte. In prezent nu exista trotuar pietonal.

Strada Triajului este situata pe o parcela intabulata in proprietatea publica a Statului Roman, in administrarea Ministerul Transporturilor si concesionat CNCF "CFR" S.A, respectiv nr. Cad. 299427. Pentru acest acces s-a emis acordul de trecere nr. 7/3/246/05.03.2019 de catre Compania Nationala de Cai Ferate "CFR".

Conform procesului verbal nr 1/1059/07.12.2021 intocmit de Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" Sucursala Regionala de Cai Ferate Cluj Sectia L3 Cluj in cadrul comisiei mixte intrunite pe teren :

"Zona invecinata apartinand CFR – linia cf 300 Bucuresti-Episcopia Bihor, este studiata in proiectul CNCF CFR SA "Reactualizare Studiu de Fezabilitate pentru Electrificarea si Reabilitarea liniei C.F. Cluj – Oradea- Episcopia Bihor" urmand ca strada triajului sa fie reglementata prin aceasa documentatie.

Zona e grevata de o servitute de utilitate publica, conform Pug Cluj-Napoca. Din parcela initiala se va dezmembra si inscrie cu titlul de drum, terenul necesar asigurarii profilului de 21 m pentru Str Triajului prevazut prin PUG.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Prezenta documentatie propune pastrarea caracterului functional al zonei – activitati industriale si de productie secundate de activitati economice adiacente acestora.

UTR Ei* -Zona de activitati economice cu caracter industrial

Terenul isi pastreaza destinatia actuala de „curti constructii”.

Terenul se afla in intravilanul orasului Cluj-Napoca, judetul Cluj la limita teritorial administrativa cu comuna Baci.

Zona reglementata e alcatuita din doua terenuri cu suprafata totala de 13993.00 mp:

NR CAD 334637, S= 7835.00 mp (curti constructii)

NR CAD 335523, S= 6158.00 mp (curti constructii)

Regim de inaltime propus:

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m.

Procentul de ocupare al terenului
Coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. Max = 60 %
C.U.T. Max = 1.2

Sef proiect:
Arh. Urb. Corina Moldovan
Intocmit,
stg. urb. Mihai Paun

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI:

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

AMPLASAMENT :

Str. Triajului, nr.1-3, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Beneficiar:

GRUP 4 INSTALATII SA

Proiectant:

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

CUI: 38454594

Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj

tel. +40 757 796 706

Nr. proiect: LP 04/2021

Mai 2022



REGULAMENT LOCAL DE URBAISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE 3

1.ROLUL RLU	3
2. BAZA LEGALA A ELABORARII.....	3
3.DOMENIUL DE APLICARE	3

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4

4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	4
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIME OBLIGATORII	4
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA	5
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR	5
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.....	5

III. PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR FUNCTIONALE SI UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA..... 5

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE:	5
SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI.....	5
UTR Ei* – ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL.....	6
<i>SE VOR APLICA IN MOD OBLIGATORIU SERVITUTILE GENERATE DE OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA PRECUM SI CELELALTE RESTRICTII, ASA CUM SUNT ELE EVIDENTIIATE IN PUG - PLANSA DE REGLEMENTARI</i>	6
SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA	6
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE	6
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI	7
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE	7
SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR.....	7
ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	7
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.....	7
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	7
ARTICOLUL 7 – AMPLASARE A CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	8
ARTICOLUL 8 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII.....	8
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR	9
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	9
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.....	9
ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI	10
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	10
SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	10
ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	10
<i>POT MAXIM: 60 %.....</i>	10
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT).....	10
<i>CUT MAXIM: 1,2.....</i>	10

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757796706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

UTR Ei* -Zona de activitati economice cu caracter industrial

I. Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, la conditiile de construire si amplasare a constructiilor, de dimensionare a volumelor construite, de amenajare a spatiilor libere si construite si a echiparii edilitare.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea UTR-urilor studiate, respectiv:

UTR Ei* -Zona de activitati economice cu caracter industrial

Proprietarul terenului a solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de oportunitate nr. 129 din 09.08.2021, pentru intocmire **"PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI-SUD"**

Terenul se afla in intravilanul orasului Cluj-Napoca, judetul Cluj la limita teritorial administrativa cu comuna Baci. Zona reglementata e alcatuita din doua terenuri cu suprafata totala de 13993.00 mp:

NR CAD 334637, S= 7835.00 mp (curti constructii)

NR CAD 335523, S= 6158.00 mp (curti constructii)

2. Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in conformitate cu prevederile PUG mun Cluj-Napoca enuntate in cadrul Certificatului de Urbanism nr. 191 din 26.01.2021 emis in scopul ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA si conform Avizului de oportunitate nr. 129 din 09.08.2021.

Continutul prezentei documentatii a fost elaborate in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul modificata si actualizata respective in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica exclusiv pentru zona reglementata aferenta P.U.Z: UTR Ei*- Zona de activitati economice cu caracter industrial- respectiv Zona alcatuita din cele doua terenuri cu suprafata totala de 13993.00 mp:

NR CAD 334637, S= 7835.00 mp (curti constructii)

NR CAD 335523, S= 6158.00 mp (curti constructii)

Conform prevederilor PUG mun. Cluj-Napoca, reabilitarea sau restructurarea acestei zone va viza urmatoarele:

- (a) restructurarea si eficientizarea nucleelor functionale supravietuitoare ale fostelor mari unitati industriale
- (b) segmentarea marilor unitati

- (c) crearea de oportunitati pentru noi dezvoltari de tip brownfield
 - (d) reorganizarea / restructurarea si utilizarea unor cladiri si terenuri ca infrastructura specifica pentru microintreprinderi si intreprinderi mici
 - (e) dezvoltarea serviciilor complementare / de sustinere a activitatilor de tip industrial
 - (f) dezvoltarea serviciilor si a infrastructurii urbane
 - (g) imbunatatirea accesibilitatii si mobilitatii - trafic auto, trafic lent, transport in comun
 - (h) dezvoltarea / densificarea retelei stradale de interes local in corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unitatilor industriale
 - (i) organizarea / reabilitarea spatiilor preuzinale / pietelor
 - (j) reabilitarea spatiului public
- Interventiile importante vizand extinderea, restructurarea integrala sau partiala a cladirilor existente, adaugarea de noi cladiri / corpuri de cladire, conversiile functionale, introducerea / adaugarea de noi tipuri de activitati - numai din categoria celor admise sau admise cu conditionari, vor fi in mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare si vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unitati industriale.

Prezenta documentatie propune urbanizarea unei zone prin instituirea unui singur UTR – Ei* cu o singura zona functionala – activitati economice cu caracter industrial.

Regulile de baza enuntate in continuare se vor referi si vor reglementa strict UTR Ei* si zona functionala activitati economice cu caracter industrial. (Nu sunt prevazute unitati sau subunitati functionale de tip L – locuire, IS – institutii si servicii, C – cai de comunicatii, SP – spatii plantate, agreement, sport, DS – desptinatie speciala, GC – gospodarire comunală, TE – echipare edilitara.)

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile studiului geotehnic intocmit pe amplasament.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritate, fara ca enumerarea sa fie limitata : - Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire; - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

6. Reguli de amplasare si retragere minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea la distante necorespunzatoare unele fata de altele. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele

dintre parcele se va face respectand retragerile impuse prin RLU PUG Cluj-Napoca si plansa de reglementari a prezentului P.U.Z.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform art 14 din prezentul RLU.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea terenurilor este permisa cu respectarea prevederilor din „Conditii de acces si circulatie” si a „Caracteristici ale parcelelor”.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 20% din suprafata totala a parcelei;

III. Prescriptii la nivelul zonelor functionale, subzonelor functionale si unitatilor teritoriale de referinta

Unitati si subunitati functionale:

UTR Ei* -Zona de activitati economice cu caracter industrial

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Unitati industriale aflate in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, grupate, de regula, in zone monofunctionale specifice. Activitatea industriala initiala s-a restrans considerabil sau a incetat.

Zona studiata se afla la limita vistica a intravilanului Cluj-Napoca, si a fost transferat din teritoriul administrativ al Com. Baci in teritoriul administrativ al Mun. Cluj Napoca.

Teritoriul a fost introdus in intravilan in anul 1992 prin documentatie de PUZ aprobata la Baci pentru Construire BAZA DE PRODUCTIE IZOPA.

Zona studiata, se afla intre doua artere mari de circulatie cu profile stabilite la 13.00 str Molidului (apartinand com. Baci) si Str Triajului. Tendinta zonei este de a se dezvolta ca zona industriala, inclusiv zona imediata din Com Baci, aici s-au aprobat in ultimii ani mai multe documentatii de urbanism pentru reglementarea si urbanizarea acestei zone ca una industriala. Conform studiilor geologice terenul apartinand fostei Baze Izopa nu este unul productiv, el fiind ocupat aproape in intregime de platforme industriale, material rulant.

In prezent, parcelele studiate se afla partial (preponderent) in UTR Ei- conform H.C.L. 871 din 15.12.2020 - in baza sentintei civile nr 822/2020 a Tribunalului Cluj, ramasa definitive si prin Decizia Civila nr. 1237/2020 a Curtii de Apel Cluj pronuntata in Dos. Nr. 3685/117/2019 si partial (marginal) in UTR Tr.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757796706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

UTR Ei* - ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

A - CONDITIONARI PRIMARE

Construciile, amenajariile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitarile si conditiile prevazute in prezentul regulament.

In zonele de siguranta si protectie cfr, a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale retelele de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicatii, ale drumurilor publice, si altele asemenea, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare. Zonele de siguranta si protectie a infrastructurii majore, marcate ca atare pe plansa de reglementari urbanistice conform reglementarilor in vigoare la data elaborarii Planului Urbanistic General, se coreleaza in permanenta cu modificarile legislative.

Nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament. Reglementari diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, inaltimea cladirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

B - SERVITUTI SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in PUG - plansa de reglementari.

La cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi suprafata totala a parcelei inițiale + jumătate din suprafata trecută în proprietate publică.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip industrial:

(a) productie industrială si activitati complementare - administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc - direct legate de functia de baza

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

(c) comert engros de dimensiune mica si medie

(d) sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc

(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial

(e) activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, sanatate

(f) poli tehnologici, de cercetare etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc inafara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejmuiri.

Orice utilizari, altele decat cele admise la ART. 3 si ART. 4.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

(a) sa aiba o suprafata de minim 3.000 mp;

(b) sa aiba front la strada;

(c) lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 50 m;

• Realizarea de constructii care nu sunt destinate productiei, pe parcele care nu indeplinesc cerintele de mai sus, se va conditiona de avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de urbanism (PUD);

• Se permit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.

Fata de aliniament, constructiile noi vor fi amplasate retrase la minim 9.00 m fata de aliniament.

In cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu domeniul public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m.
In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine.
Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASARE A CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m.

ARTICOLUL 8 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

Accesul se face din Strada Triajului care este situata pe o parcela intabulata in proprietatea publica a Statului Roman, in administrarea Ministerul Transporturilor si concesionat CNCF “CFR” S.A, respectiv nr. Cad. 299427. Pentru acest acces s-a emis acordul de trecere nr. 7/3/246/05.03.2019 de catre Compania Nationala de Cai Ferate “CFR”. **Deoarece acest drum (Str. Triajului) este studiat prin proiectul Reactualizare Studiu de Fezabilitate pentru Electrificarea si Reabilitarea liniei C.F.Cluj –Oradea-Episcopia Bihor”, deoarece acest drum se afla in proprietatea privata a statului in administrarea CFR si se afla in apropierea rampei militare din Hm Baci, nu putem propune prin proiectul nostru exectuarea unui trotuar pe acest drum.**

Prin urmare, se propune ca transportul pietonilor (angajatilor) de pe Calea Baciului-prevezuta cu trotuare si pana la Str Triajului 1-3 (la zona studiata) se va face exclusiv cu autoturisme sau cu microbuze cu program fix, ce intra in sarcina titularului de proiect iar circulatia pietonala se va interzice prin prezentul regulament aferent PUZ pana la realizarea unui trotuar. Se impune realizarea unei statii de microbuz pe tereneul studiat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesese carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie. Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform urmatoarelor valori:

ZONA DE BIROURI

- Functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public
- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fara acces public
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

ZONA DE HALA

Funcțiuni industriale

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

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 industriale. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

(semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezența permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se consideră nivel în sensul prezentului regulament).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 30 metri.

Etajele tehnice nu sunt considerate etaje retrase în sensul prezentului regulament.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG mun. Cluj-Napoca, anexată prezentului regulament

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Zona e echipata edilitar complet.
Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.
Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20.00% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT maxim: 60 %

ARTICOLUL 16- Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT maxim: 1,2

Sef proiect:
Arh. Urb. Corina Moldovan
Intocmit,
stg. urb. Mihai Paun