

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD, PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.

Cartier Borhanci, str. Biczaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIARI:

CĂTINAȘ ROZALIA, CĂTINAȘ AUREL
MICU MARIA-ELVIRA, MICU VIOREL, BELL OFELIA-EMANUELA
OLTEAN IOAN CRISTIAN, OLTEAN SANDA-ADINA
FRENȚIU CIPRIAN-OVIDIU, FRENȚIU MIRELA
S.C. BETASIL S.R.L., S.C. BUILDING SARAMARIA S.R.L.
FLOREA FELICIA
RARĂU RADU-VASILE, RARĂU IOANA NICOLETA
RARĂU ANCA-ELENA
BOCȘA IOAN, GALL MIHAI, TIMAR ROZA, ORBAN ESZTI, CSETE ILDIKO,
ORBAN BALAZS, STOICA SORIN, STOICA ANCA-ELENA, JILERIU SARA,
LECHINȚAN CRISTINA, JILERIU GABRIEL, CIUFUDEAN IZABELLA,
CIUFUDEAN PETRU, CSEREY ZSUZSÁNNA-GYÓNGYI, BUTYKA IULIANA.

PROIECTANT GENERAL: SC MAIATEC SRL

Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1, jud. Cluj

COLECTIV DE ELABORARE:

dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
arh.urb. Daniel Nicolae Noaghi
arh. Stag. Bîrzog Stefana
arh. Stag. Usatii Cristina

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD, PENTRU COMASARE, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.
AMPLASAMENT:	Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj.
BENEFICIARI:	CĂTINAȘ ROZALIA, CĂTINAȘ AUREL și asociații
DATA:	09.2022
NR. PROIECT:	78/2019
FAZA:	PUZ
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0040.752855825
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL <i>Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj</i> <i>Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi</i>
ȘEF PROIECT	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh

BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- U01 PLAN INCADRARE ÎN ZONĂ/PUG
- U02 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELAȚIE ZONĂ ORAȘ
- U03 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN CARACTERISTICI ȚESUT URBAN CONFORMĂRI SPAȚIAL VOLUMETRICE
- U04 ANALIZA SECTORIALĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC EXISTENT
- U05 ANALIZA REȚELE STRADALE
- U06 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U07 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U08 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ
- U09 PLAN ECHIPARE EDILITARĂ
- U10 PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

II. PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR: Liu*, UTR: S_Is*, UTR: S_Et*

III. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 2272 / 24.05.2019, Certificat de Urbanism nr. 4652 / 22.12.2020

Aviz de Oportunitate 165 din 15.06.2020

Extrase de Carte Funciară: C.F. 310806, C.F. 310757, C.F. 310364, C.F. 310821, C.F. 293981, C.F. 310331, C.F. 310830, C.F. 310768, C.F. 310795, C.F. 310834, C.F. 310744, C.F. 310828, C.F. 310730, C.F. 310738, C.F. 310780, C.F. 286913, C.F. 287113, C.F. 286915, C.F. 286849, C.F. 287137, C.F. 287044, C.F. 286852, C.F. 287084, C.F. 296256, C.F. 326413

Documentație topografică avizată OCPI pentru PUZ

Studiu geotehnic și expertiză geotehnică

Avizele și acordurile prevăzute în C.U.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD, PENTRU COMASARE, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂRI PUBLICE.
AMPLASAMENT:	Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj.
BENEFICIARI:	CĂTINAȘ ROZALIA, CĂTINAȘ AUREL și asociații
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0040.752855825

2.1 Obiectivul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor și se referă la terenurile: C.F. 310806, C.F. 310757, C.F. 310364, C.F. 310821, C.F. 293981, C.F. 310331, C.F. 310830 C.F. 310768, C.F. 310795, C.F. 310834, C.F. 310744, C.F. 310828, C.F. 310730, C.F. 310738, C.F. 310780, C.F. 286913, C.F. 287113, C.F. 286915, C.F. 286849, C.F. 287137, C.F. 287044, C.F. 286852, C.F. 287084, C.F. 296256, C.F. 326413.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelelor studiate, cu concluzia propunerii de modificare a parcellarului.

Obiectivul lucrării îl constituie clarificarea condițiilor de ocupare a terenului, clarificarea condițiilor de acces, aliniere, regim de construire, relația cu vecinătățile și cu servituțile de utilitate publică.

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

2.2 Surse documentare

Documentatia are la baza :

PUG-ul al Municipiului Cluj-Napoca

Certificatul de Urbanism nr. 2272 / 24.05.2019 și 4652 / 22.12.2020

Avizul de Oportunitate nr. 165 din 15.06.2020

C.F. 310806, C.F. 310757, C.F. 310364, C.F. 310821, C.F. 293981, C.F. 310331, C.F. 310830 C.F. 310768, C.F. 310795, C.F. 310834, C.F. 310744, C.F. 310828, C.F. 310730, C.F. 310738, C.F. 310780, C.F. 286913, C.F. 287113, C.F. 286915, C.F. 286849, C.F. 287137, C.F. 287044, C.F. 286852, C.F. 287084, C.F. 296256, C.F. 326413

Documentație topografică pentru P.U.Z.

Studiu geotehnic și expertiză geotehnică.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1 Evoluția zonei

Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția zonei

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – sau semicolective cu două unități locative, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă. Se impune reparcelarea și constituirea obiectivelor de utilitate publică aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local.

3.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Bicaz latura Nordică, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată se află în partea de sud-est a orașului și este ușor accesibilă din strada Borhanciului, principala arteră de circulație din zonă.

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicaz, fiind propus un profil cu lățimea de 9m.

Terenul reglementat are ca vecinătăți:

La Nord Est: Parcele private încadrate în UTR ULiu

La Nord Vest: Parcele private încadrate în UTR A

La Sud Vest: Parcele private încadrate în UTR ULiu

La Sud Est: Strada Bicaz (drum public de acces)

3.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică $F(6)$, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Topografic: terenul studiat are o declivitate pe direcția Nord-Est spre Sud-Vest, fiind posibile legaturi carosabile pe toate direcțiile de dezvoltare.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

3.4 Circulația

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Bicaz, stradă de categoria a treia cu câte o bandă pe sens, cu trotuare pe ambele părți. În prezent strada are lățime variabilă, în dreptul proprietății studiate având o lățime între 5,51m și 6,08m.

Zona este accesibilă și din drumul existent propus spre modernizare prin PUZ HUB Educational, cât și din strada Gheorgheni. În zona sunt PUZ-uri în curs de avizare care fac legături cu strada Bicaz, oferind accese suplimentare.

3.5 Ocuparea terenurilor

În prezent parcelele propuse pentru reglementare sunt libere de construcții.

3.6 Regim juridic existent:

	Nr. CF	Nr. cad	PROPRIETARI	Suprafata	U.M.
1	310806	310806	Oltean Ioan si Sotia Sanda	700	mp
2	310757	310757	Oltean Ioan si Sotia Sanda	700	mp
3	310364	310364	Rarau Anca	1200	mp
4	310821	310821	Frentiu Ciprian	1200	mp
5	293981	293981	Florea felicia	1200	mp
6	310331	310331	Rarau Radu Vasile si Rarau Ioana Nicoleta	1000	mp
7	310830	310830	CATINAS , MICU MARIA-ELVIRA,	626	mp
8	310768	310768	Catinas, Micu, Bell	626	mp
9	310795	310795	Catinas, Micu, Bell	626	mp
10	310834	310834	Catinas, Micu, Bell	626	mp
11	310744	310744	Catinas, Micu, Bell	626	mp
12	310828	310828	Catinas, Micu, Bell	626	mp
13	310730	310730	Catinas, Micu, Bell	626	mp
14	310738	310738	Catinas, Micu, Bell	708	mp
15	310780	310780	Catinas, Micu, Bell, (Drum)	1520	mp
16	286913	23688	Catinas, Micu, Bell	626	mp
17	287113	23671	Catinas, Micu, Bell	626	mp
18	286915	23687	Catinas, Micu, Bell	626	mp
19	286849	23771	Catinas, Micu, Bell	708	mp
20	287137	23658	Catinas, Micu, Bell	626	mp
21	287044	23661	Catinas, Micu, Bell	626	mp
22	286852	23670	Catinas, Micu, Bell	626	mp
23	287084	23558	Catinas, Micu, Bell	626	mp
24	296256	296256	Betasil, Building saramaria	11400	mp
25	326413	326413	BOCSA IOAN	4746	mp
			GALL MIHAI	2844.75	mp
			TIMAR ROZA	988	mp
			ORBAN ESZTI	247	mp
			CSETE ILDIKO	370	mp
			ORBAN BALAZS	370	mp
			STOICA	987	mp
JILERIU SARA	617	mp			

MT 78/19 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 78 09.2022

			LECHINȚAN CRISTINA	185	mp
			JILERIU GABRIEL	185	mp
			CIUFUDEAN	4985	mp
			CSEREY ZSUZSÁNNA-GYÖNGYI	474.125	mp
			BUTYKA IULIANA	474.125	mp
Total zona reglementata prin PUZ				46573	mp

3.7 Regim economic:

Folosinta actuala conform CF nr. 310806 : arabil 700 mp.

Folosinta actuala conform CF nr. 310757 arabil 700.

Folosinta actuala conform CF nr. 310364: arabil 1200 mp.

Folosinta actuala conform CF nr. 310821: arabil 1200 mp.

Folosinta actuala conform CF nr. 293981: arabil 1200 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310331: arabil 1000 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310830: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310768: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310795: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310834: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310744: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310828: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310730: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310738: arabil 708 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.310780: arabil 1520 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.286913: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.287113: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.286915: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.286849: arabil 708 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.287137: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.287044: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.286852: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.287084: arabil 626 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.296256: arabil 11400 mp.

Folosinta actuala conform CF nr.326413: arabil 17473 mp.

3.8 Regim tehnic:

Situația existentă - are o suprafață după cum urmează:

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD.

Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj



MT 78/19 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 78 09.2022

	Nr. CF	Nr. cad	PROPRIETARI	Suprafata	U.M.
1	310806	310806	Oltean Ioan si Sotia Sanda	700	mp
2	310757	310757	Oltean Ioan si Sotia Sanda	700	mp
3	310364	310364	Rarau Anca	1200	mp
4	310821	310821	Frentiu Ciprian	1200	mp
5	293981	293981	Florea felicia	1200	mp
6	310331	310331	Rarau Radu Vasile si Rarau Ioana Nicoleta	1000	mp
7	310830	310830	CATINAS , MICU MARIA-ELVIRA,	626	mp
8	310768	310768	Catinas, Micu, Bell	626	mp
9	310795	310795	Catinas, Micu, Bell	626	mp
10	310834	310834	Catinas, Micu, Bell	626	mp
11	310744	310744	Catinas, Micu, Bell	626	mp
12	310828	310828	Catinas, Micu, Bell	626	mp
13	310730	310730	Catinas, Micu, Bell	626	mp
14	310738	310738	Catinas, Micu, Bell	708	mp
15	310780	310780	Catinas, Micu, Bell, (Drum)	1520	mp
16	286913	23688	Catinas, Micu, Bell	626	mp
17	287113	23671	Catinas, Micu, Bell	626	mp
18	286915	23687	Catinas, Micu, Bell	626	mp
19	286849	23771	Catinas, Micu, Bell	708	mp
20	287137	23658	Catinas, Micu, Bell	626	mp
21	287044	23661	Catinas, Micu, Bell	626	mp
22	286852	23670	Catinas, Micu, Bell	626	mp
23	287084	23558	Catinas, Micu, Bell	626	mp
24	296256	296256	Betasil, Building saramaria	11400	mp
25	326413	296256	BOCSA IOAN	4746	mp
			GALL MIHAI	2844.75	mp
			TIMAR ROZA	988	mp
			ORBAN ESZTI	247	mp
			CSETE ILDIKO	370	mp
			ORBAN BALAZS	370	mp
			STOICA	987	mp
			JILERIU SARA	617	mp
			LECHINȚAN CRISTINA	185	mp
			JILERIU GABRIEL	185	mp

	CIUFUDEAN	4985	mp
	CSEREY ZSUZSÁNNA-GYÓNGYI	474.125	mp
	BUTYKA IULIANA	474.125	mp
Total zona reglementata prin PUZ		46573	mp

BILANT TERITORIAL (situatie existenta)	
Suprafata terenul (mp)	46573
S. CONSTRUITA (mp)	0
S. DESFASURATA (mp)	0
P.O.T. EXISTENT	0%
C.U.T. EXISTENT	0
REGEIM DE INALTIME	-

3.9 Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente echipamentele edilitare (alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, conductă de gaz) necesare pentru deservirea funcțiunii dominante – locuire – conform normelor în vigoare.

- Alimentarea cu apă – În prezent pe strada Bicaz există o rețea de alimentare cu apă ;
- Canalizarea – În prezent pe strada Bicaz există o rețea de canalizare;
- Alimentarea cu energie electrică – În prezent pe strada Bicaz există rețea de alimentare cu energie electrică ;
- Alimentarea cu gaze naturale – În prezent în zonă există o rețea de alimentare cu gaze naturale ;

Pentru stabilirea exacta a capacitatii rețelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

3.10 Probleme de mediu

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe unifamiliale și semicolective, spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

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

3.11 Opțiuni ale populației

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de urbanizare a terenului studiat în prezentul P.U.Z. Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate locuințelor individuale (UTR-uri vecine fiind Liu, și A), cât și prevederea Planului Urbanistic General (ULiu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN), beneficiarii

prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate respectând prevederile și condiționările impuse prin Regulamentul de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice și geotehnice realizate pe terenul studiat și anexate la prezenta documentație arată faptul că terenul din zona studiată este construibil.

4.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în U.T.R.: ULiu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN).

Conform condițiilor din Avizul de oportunitate nr. 156 din 24.05.2019, se introduc subzonele S_Is* pentru institutii și servicii publice, S_Et* pentru activități economice cu caracter terțiar și S_Va* pentru spații verzi.

Pentru reglementarea urbanistică se propune U.T.R. Liu* cu subzonele S_Va*, S_Is* și S_Et*, care se conformează R.L.U. U.T.R. ULiu, R.L.U. U.T.R. UVa, R.L.U. U.T.R. UEt și R.L.U. U.T.R. Uls_A.

Indicatori propuși

U.T.R. Liu* propus: LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

Regim de inaltime= D+P/ S+P+R/ S+P+M/S+P+E+M/S+P+E+R

Subzona S_Va*: SUBZONĂ VERDE, SCUAR, GRADINĂ, PARC PUBLIC

P.O.T.max = 5%

C.U.T.max = 0.1

Regim de inaltime= (S)+P

Subzona S_Is*: SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE

P.O.T.max = 60%

C.U.T.max = 1.8

Regim de inaltime= (S)+P+2E

Subzona S_Et*: ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T.max = 50%

C.U.T.max = 1.5

Regim de inaltime= (S)+P+2E

4.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însoțire cât mai bună a întregului ansamblu.

4.4 Modernizarea circulației

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale din strazi existente și propuse prin PUZ. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicaz, fiind propus un profil cu lățimea de 9m. Strada Bicaz va avea o ampriza de 9 m, având 2 benzi de circulație de câte 2.75 m fiecare, fâșie plantată/trotuar de 1.75 m pe ambele parti ale strazii.

Strada propusă A va avea lățime de 9 m, având 2 benzi de circulație de câte 2.75 m fiecare și trotuare de 1.75 m pe ambele părți ale străzii.

Străzile propuse B și C vor avea lățime de 9 m, având o bandă cu un singur sens de 3 m, fâșie plantată/parcări de 2 m și trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale drumului.

Parcare:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, cuplate sau înșiruite:

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

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

Locuințe semicolective (familiale): minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locative

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

4.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

4.5.1 Modul de utilizare a terenului, zonificare

Se propune reparcelarea teritoriului reglementat pentru construirea unui ansamblu de locuințe semicolective și unifamiliale cu instituții și servicii publice și de interes public, zonă de activități economice cu caracter terțiar și spațiu verde.

UTR Liu*- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

- Regimul de înălțime maxim admis este de: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m
- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m, Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor provizorii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- RETRAGERE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE:

Pentru parcelele cu front mai mic de 15m clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate în regim cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan cu o distanță minimă de 3 m.

- (b) Pentru parcelele cu front mai mare de 15m, clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- 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.
- 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 3.00 m.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

Pe terenurile în pantă se pot locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Indici urbanistici**BILANT TERITORIAL Liu***

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD.

Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj



MT 78/19 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 78 09.2022

NR.	ARIA (MP)	POT	CUT	REGIM DE INALTIME	PROPRIETARI
Parcela 1	503.6	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 2	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 3	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 4	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 5	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 6	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 7	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 8	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 9	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 10	494	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 11	476	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 12	453	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 13	453	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 14	471	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 15	452	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 16	546.4	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 17	556	35%	0.9	(S) +P+E+R	Micu Catinas
Parcela 18	411.8	35%	0.9	(S) +P+E+R	Florea
Parcela 19	445.7	35%	0.9	(S) +P+E+R	Florea
Parcela 20	415.2	35%	0.9	(S) +P+E+R	Frentiu
Parcela 21	441.8	35%	0.9	(S) +P+E+R	Frentiu
Parcela 22	412.1	35%	0.9	(S) +P+E+R	Rarau Anca
Parcela 23	438.9	35%	0.9	(S) +P+E+R	Rarau Anca
Parcela 24	500.02	35%	0.9	(S) +P+E+R	Oltean
Parcela 25	500	35%	0.9	(S) +P+E+R	Oltean
Parcela 26	434	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 27	424	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 28	412	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 29	400	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 30	388	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 31	373.4	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 32	360.4	35%	0.9	(S) +P+E+R	Rarau Radu
Parcela 33	360.4	35%	0.9	(S) +P+E+R	Rarau Ioana
Parcela 34	428	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 35	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 36	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 37	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 38	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD.

Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj



MT 78/19 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 78 09.2022

Parcela 39	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 40	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 41	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 42	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 43	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 44	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 45	442	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 46	422	35%	0.9	(S) +P+E+R	Betasil
Parcela 47	539.8	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 48	528	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 49	523	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 50	552.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 51	737.6	35%	0.9	(S) +P+E+R	STOICA
Parcela 52	634.6	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 53	662.7	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 54	374.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	JILERIU S. JILERIU G. LECHINȚAN
Parcela 55	362.7	35%	0.9	(S) +P+E+R	JILERIU S. JILERIU G. LECHINȚAN
Parcela 56	515.7	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 57	519.3	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 58	519	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 59	519	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 60	537.8	35%	0.9	(S) +P+E+R	CIUFUDEAN
Parcela 61	738.2	35%	0.9	(S) +P+E+R	TIMAR ROZA
Parcela 62	738.4	35%	0.9	(S) +P+E+R	ORBAN
Parcela 63	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	GALL
Parcela 64	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	GALL
Parcela 65	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	CSEREY -BUTYKA
Parcela 66	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	CSEREY -BUTYKA
Parcela 67	613	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 68	601	35%	0.9	(S) +P+E+R	BOCSA
Parcela 69	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	GALL
Parcela 70	472.5	35%	0.9	(S) +P+E+R	GALL
TOTAL	33838.52				

S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public:

Prevederi R.L.U. Uls_A:

Regimul maxim de înălțime: la cornișă 10 m, iar înălțimea totală nu va depăși 15m, având regim de înălțime S+P+2E

Construcțiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:

- retragere față de aliniament min. 5.00 m
- retragere laterală H/2, min. 3m
- retragere posterioară: Nu este cazul

Locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelei la sol, sau în garaje.

Utilizari admise:

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

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 60 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren

- Indici urbanistici – Zonă reglementată – S_Is*:

S. teren alocat pentru zona S_Is = 1329,8 mp

S. CONSTRUIBILĂ = 797.88 mp

S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ = 2925.56 mp

BILANT TERITORIAL S_Is* - PROPOS

NR.	S. Teren (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
1	634	60.00%	1.80	S+P+2E
2	715.8	60.00%	1.80	S+P+2E

S_Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar:

Prevederi R.L.U. UEt:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10m, iar înălțimea totală maximă nu va depăși 15m, respectiv un regim de înălțime de (S) +P+2.

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate, astfel:

- retragere față de aliniament min. 5.00 m
- retragere laterală H/2, min. 3m.
- retragere posterioară nu este cazul

Locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelei la sol sau în garaje subterane.

Utilizări admise:

Structură funcțională complexă, generate de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative-birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) culturale

Utilizări admise cu condiționări:

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

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 50 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1.5

- Indici urbanistici – Zonă reglementată – S_Et*:

S. teren alocat pentru dotări publice = 501 mp

S. CONSTRUIBILĂ = 250.5 mp

S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ = 1202.4 mp

BILANT TERITORIAL S_Et* - PROPUȘ

nr.	Suprafata (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
Parcela1	505	50.00%	1.50	S+P+2E

S_Va* - Subzonă verde – scuar, gradină, parc cu acces public nelimitat:
Prevederi R.L.U. UVa:

Regimul maxim de înălțime: S+P

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate, astfel:

- aliniament min. 5 m
- retagere laterală min. 3.00 m
- retragere posterioară min. 6.00 m

Utilizări admise:

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

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. 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.

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 5 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului –

- CUT maxim = 0.1 mp.ADC/mp.teren

- Indici urbanistici- Zonă reglementată: S_Va*:

S teren alocat pentru spațiu verde cu acces public = 2825 mp

S CONSTRUITĂ MAXIMĂ= 141.25 mp

S CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ = 282.5 mp

BILANȚ TERITORIAL S_Va* - PROPUȘ

S. Teren (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de Inaltime maxim
1623	5.00%	0.10	S+P
1035	5.00%	0.10	S+P
167	-	-	-

BILANT TERITORIAL GENERAL

Zone Functionale	mp	%
S. teren care a generat PUZ	46573	100
S. teren cedat pt. extindere strada Bicaz conf. PUG	529	1.14
S. teren parcelat Uliu (Locuire)	33,852	72.69

Cai de circulatie	7,546	16.20
S_UEt (Zonă de activități economice cu caracter terțiar)	501	1.08
S_UIs (Instituti si servicii publice)	1329.8	2.86
S_UVa (Subzona verde)	3,316.20	7.12
Locuri de parcare propuse	148	-
Suma suprafetelor alocate pentru regularizarea strazii Soporului, spatiu verde si dotari publice	5175	11.11

1.1. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea racordurilor și bransamentelor la utilități în vederea realizării ansamblului de locuințe propuse

- Alimentarea cu apă – În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Bicaz ;
- Canalizarea – În prezent, pe strada Bicaz există o rețea de canalizare. Se propune extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare;
- Alimentarea cu energie electrică – În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Bicaz,
- Alimentarea cu gaze naturale – Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea sistem propriu de încălzire- centrale termice pe combustibil gazos. în zonă există o rețea de alimentare cu gaz,;
- Gospodărire comunală – se va realiza un punct de gospodărire comună propusă pe terenul proprietate privată a beneficiarului.

Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor sau autorizațiilor necesare de la regiile și societățile implicate.

1.2. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare vertical și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

Se vor planta arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren.

1.3. Obiective de utilitate publică

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicaz, fiind propus un profil cu lățimea de 9m care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens și trotuare cu lățimea de 1m.

Prin PUZ se propun și 4 străzi noi, cu lățime de 9 m.

Se propune realizarea unor dotări de interes public, respectiv: asigurarea accesului, a parcajelor, a utilităților.

2. CONCLUZII

4.1. *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG:* prezentul PUZ respecta prevederile PUG, din UTR=ULiu, UTR=U_Is, UTR= U_Et, UTR= S_Uva; prezentul studiu are ca scop clarificarea căilor de acces și ocuparea terenului.

4.2. *Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:* Proiectul de construire ansamblu de locuințe familiale se va încadra în zonă datorită

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD.

Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordică, Cluj-Napoca, jud. Cluj



MT 78/19 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 78 09.2022

faptului că aceasta este zona de locuit și funcțiunea propusă este locuire și activități diferite (culturale, administrative, sociale, conferințe, etc.).

4.3. Priorități de intervenție: în urma validării soluției de urbanizare prin aprobarea Planului urbanistic zonal se va realiza parcelarea și se vor elabora proiectele tehnice pentru echiparea edilitară. Lucrările de echipare edilitar-urbanistică se vor realiza în urma autorizării acestora, apoi se vor întăbula noile parcele inclusiv cele care intră în proprietatea publică.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE STRADA BICAZ NORD, PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.

Cartier Borhanci, str. Bicaz, fn, latura nordica, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

U.T.R. Liu* – Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mica (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – isolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă sa fie de minimum 12m pentru locuinte cuplate, si minimum 15m pentru locuinte izolate.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințele unifamiliale, mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele semicolective.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi aliniate la o retragere de 5m fata de aliniament. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor provizorii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) Pentru parcelele cu front mai mic de 15m clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate în regim cuplat (cazul parcelelor 47,48,61,62,63,64). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan cu o distanță minimă de 3 m. conform plansa anexata U.07

(b) Pentru parcelele cu front mai mare de 15m, clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

- 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,

(d) 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 3.00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se fac din strada Bicaz si din strazile propuse prin PUZ care vor avea latimea de 9m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim doua accese pietonal și doua accese carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 5 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) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

Locuințe semicolective (familiale)

- minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activități: conform Anexei 2 din PUG-ul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterrane (demisol, parter și trei niveluri/ etaje), cu condiția ca în niciun punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de 3 niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de top cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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 fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare complete edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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 domeniul 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.

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

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

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 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.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9

U.T.R. S_{1s}* – SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN ZONE DE URBANIZARE CU ALT CARACTER

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare vertical 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

Terenurile aferent Subzonei S_{1s}* sunt stabilite în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "U.07 Plan reglementari urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi aliniate la o retragere de 5m fata de aliniament. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe strada Bicaz sau strazi propuse prin PUZ.

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 prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10m, iar înălțimea totală nu va depăși 15m, respectiv un regim de înălțime maxim de (S)+P+2.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

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

Firmele comerciale/ necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG CLUJ-NAPOCA.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

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 clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul 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 dale 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 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.

Realizarea împrejmuirii spre domeniul public nu este obligatorie.

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 = 1.8

U.T.R. S_Et* - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

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

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generate de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative-birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) culturale

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare vertical 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

Terenul aferent Subzonei S_Et* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.09 Plan reglementari urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate: nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe strada Bicăz sau strada B propusă. 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 R.L.U. P.U.G. 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 interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10m, iar înălțimea totală nu va depăși 15m, respectiv un regim de înălțime maxim de (S)+P+2.

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.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG CLUJ-NAPOCA.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădină de față), minim 50% 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. ÎMPREJMUIRI

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 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.

Realizarea împrejmuirii spre domeniul public nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

U.T.R. S_Va* SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

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

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobiliu urban, amenajări pentru jocăcă, 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

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.

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

Terenurile aferent Subzonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentatii PUZ, conform planșa "U.07 Plan reglementari urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu min. 5 m de la aliniament.

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

Cladirile se vor retrage cu o distant minima de 3 m fata de limitele laterale de proprietate si cu o distant minima de 6 m fata de limita posterioara de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămiși 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 (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. P.U.G.- Cluj-Napoca

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6 m și respectiv (S)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitate 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 branșament 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

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile 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 (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae