

MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării: PUZ – Buna Ziua
str. Buna Ziua, f.n. Cluj-Napoca

Investitor: Samoila DAMSA, Liviu SALAJAN, Violeta SALAJAN, Torgie Teodor, Torgie Anica,
Cret Aurel Dan, Cred Victoria
jud. Cluj, Cluj-Napoca

Proiectant: S.C. DICO și TIGANAS birou de proiectare S.R.L.

Data elaborării: 06/2016-2023

1.2. Obiectul lucrării

Se dorește realizarea unui PUZ, pe terenul din strada Buna Ziua, f.nr., situat în municipiul Cluj-Napoca, cartierul Buna Ziua, în baza Certificatului de urbanism nr 1000 din 18.04.2022. În anul 2019 a fost obținut Certificatul de urbanism cu nr.1518 din 11.04.2019, în urma căruia au fost obținute toate avizele solicitate, mai puțin avizul de la Siguranța circulației.

În anul 2016 a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 2474 din 09.05.2016, prelungit până în 09.05.2018. În baza acestui CU s-a obținut un Aviz de oportunitate, cu nr. 829 din 12.07.2016, prin care s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat, respectiv mărirea zonei de studiu, prin asociere cu vecinii de la est. Întrucât procesul de asociere cu vecinii și clarificarea situației topografice, a fost de durată și între timp a expirat CU, se obținut un certificat de urbanism având nr. 1518 din 11.04.2019. Totodată s-a obținut și un nou Aviz de oportunitate cu nr. 788 din 19.08.2019.

Deoarece CU nr. 1518 din 11.04.2019, prelungit până în 11.04.2022, își pierde valabilitatea, s-a obținut un nou CU cu nr. 1000 din data de 18.04.2022. Practic toate avizele obținute deja își prelungesc valabilitatea.

Prin PUZ se dorește urbanizarea parcelei încadrată în prezent în **UTR M3 – Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic, UTR ULi/c – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și locuințe semicolective; parțial Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și parțial VPr – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstructivă ecologică**

1.3. Solicitări ale temei program

Se dorește realizarea unui P.U.Z. pentru urbanizarea și parcelarea terenului aflat în aria de studiu figurată pe planul de situație din documentația anexată.

Parcelatele în cauză se suprapun încadrărilor următoarelor UTR-uri astfel:

UM3 – Zona de urbanizare. Zona mixtă cu regim de de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;

ULi/c – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și semicolective
-zona în lungul străzii pe care propunem să o denumim str. „A” - conf. ULi/c se împarte în două zone:

*subzona **ULi/c_a** parcele cu locuințe individuale pe parcelă; (S)+P+1+M(R); pe partea sudică a străzii, nou create, str. „A”;

*subzona **ULi/c_a** parcele cu locuinte semicolective(familiale) cu max. 2 unitati locative pe parcela; (S)+P+1+M(R); pe partea estica si vestica a strazii „A”
-*partial Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic +*
-*partial VPr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protective sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica*

Se realizeaza astfel premisele, ca intr-o perspectiva viitoare sa se demareze construirea unor cladiri cu functiuni mixte: locuinte colective si servicii in zona **M3***, respectiv in zona **Lic*** locuinte semicolective (max 2 unitati locative.)pe partea vestica si estica a noii strazi propuse si locuinte individuale pe partea sudica a strazii noi, str. „A”

Zona verde adiacenta paraului care curge pe limita sudica,si pe care se afla totodata o conducta de gaz, se va conserva cu aceasi destinatie si se va amenaja peisager pentru beneficiul riveranilor, asigurand astfel necesarul de spatiu verde al viitorilor locuitori.

Pentru realizarea parcelarii si construirii ulterioare a parcelelor, se impune mai intai dezvoltarea infrastructurii aferente retelelor si circulatilor, inclusiv prin realizarea unei noi strazi, str. A(numita generic, pana la atribuirea unei denumiri), de acces catre parcelele propuse si dispuse in adancimea terenului. De asemenea, cu supunere fata de servitutile prevazute in PUG o fasie de teren adiacenta frontului strazii Buna ziua, se va transfera domeniului public pentru latirea a drumului existent, la profilul transversal de 16.00m – *III.E - rezidentiala colectoare.*

In urma etapei de obtinere a avizului de oportunitate, prin care municipalitatea considera oportuna studierea zonei in vederea aprobarii documentatiei PUZ, sens pentru care delimiteaza o arie de studiu, care cuprinde si terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, mentionata in avizul de oportunitate nr. 788 din 19.08.2019.

Pentru clarificari anexam alaturat avizul de oportunitate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

La momentul initierii proiectului, obiectivul se afla in 3UTR-uri si anume : **UM3 – Zona de urbanizare. Zona mixta cu regim de de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;**
ULi/c – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si semicolective;
-*partial Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.*
-*partial VPr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protective sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica*

Terenul studiat si mare parte din zona Buna ziua sunt supuse acestui proces inceput cu ani in urma, cand proprietarii de terenuri arabile din zona au inceput parcelari si constructii de locuinte de diferite tipuri si de ot felul de utilitati publice. In prezent zona incepe sa capete coerenta urbanistica prin construirea unor ansambluri mai mari sau mai mici pe ambele laturi ale strazii Buna ziua. Totodata au fost finalizate lucrarile de latire a strazii Buna ziua la profilul de 16m , prevazut in PUG.

O serie de terenuri sunt si in prezent neamenajate, dar nu pentru mult timp.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată se afla in intravilanul localitatii, in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Buna ziua, care face legatura intre Calea Turzii si cartierul Ghirogheni. Strada Buna Ziua si Calea Turzii, reprezinta principala magistrala de iesire din municipiu pe directia Turda -Targu Mures/ Alba Iulia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Aria in care se localizeaza terenul propus pentru parcelare este caracteristica podisurilor, parte a versantului nordic, numit dealul Feleacului, positionat la sud de orasul Cluj-Napoca. Versantul nordic descrie o coborare clara, cu declivitati variate, catre valea Somesului, respectiv centrul orasului. Locul in care se afla terenul studiat, pastreaza o coborare graduala fara accidente majore de relief, pe directia sud-nord.

Paraul Becas delimiteaza la sud terenul si constituie un reper al zonei. In proximitatea paraului se afla amplasata o conducta de gaz, care se va proteja corespunzator normelor specifice in vigoare.

2.4.Circulatia

Strada Buna ziua deserveste majoritatea proprietatilor din zona si asigura legatura alternativa intre Calea Turzii si zona Lidl din Buna Ziua. Recent strada a fost modernizata si asfaltata. Circulatia auto se desfasoara pe cate o banda pe sens si are un profil transversal de 16m, conform PUG(lucrare finalizata). Strazile limitrofe nu sunt toate aduse la profilele din PUG, unele fiind de pamant si se intampla sa nu fie dimensionate la gabaritul necesar. De asemenea nu exista o conxiune intre ele pentru o circulatie eficienta.

Pentru circulatiile pietonale, auto si velo, se preiau profile tip, din PUG Cluj-Napoca, care stau la baza dimensionarii strazii propuse, cuprinse in arealul de studiu.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenurile zonei sunt fie reparcelate si construite, fie in curs de urbanizare.Exista de-a lungul strazii o diversitate de regimuri de inaltime In capatul dispre strada Turzii, sunt cladiri(locuinte sau firme cu activitati economice) cu regim de inaltime mai mare, respectiv de la P+3+R la P+6/8.

Loturile neurbanizate nu reprezinta un procent consistent. Destinatia lor actuala conform CF este de teren arabil. Agricultura nu mai reprezinta o indeletnicire practicata in zona si astfel aceste suprafete de pamant sunt in prezent neutilizate, in asteptarea transformarii lor in parcele construibile.

Terenul studiat este in aceeasi situatie. O serie de locuinte colective cu regim mai mic de inaltime (P+3)si altele individuale dispuse pe latura de est, amplasate pe parcele regulate, de dimensiuni similare, constituie deja un front construit si bine inchegat. Latura de vest prezinta vecinatati lotizate cu locuinte colective cu regim de inaltime de P+5+R.

In imaginea de ansamblu se constata o lipsa de zone verzi organizate necesare pentru relaxarea si petrecerea timpului liber. Zona verde este momentan reprezentata de terenurile virane, pe care vegetatia s-a dezvoltat spontan.

2.6.Echiparea edilitara

Zona este inclusa in intravilanul municipiului si beneficiaza de utilitatile necesare, dar retele sunt dispuse in principal in lungul cailor principale de circulatie, recent asfaltate. Pe strazile limitrofe s-au executat lucrari pentru extinderea utilitatilor, doar catre noile constructii.

2.7.Probleme de mediu

Nu se identifica probleme majore de mediu. Ocrotirea paraului Becas si a zonei de protectie limitrofe, dar si a conductei de gaz prezenta in zona, reprezinta o necesitate.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se face in zone special amenajate in incinta fiecarei parcele.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona Buna ziua este atractiva pentru investitii, intrucat dispune de o rezerva de teren inca neocupata de constructii si care se afla in curs de urbanizare.

Pozitia pe care o ocupa in ansamblul localitatii, legaturile catre zonele de interes, lipsa unor factori poluanti (zgomot, galagie, mirosuri), preteaza arealul pentru realizarea de locuinte si alte dotari de interes public.. Prezenta locuintelor si extinderea acestui tip de functiune, confirma precizarile. Extinderea si modernizarea circulatiilor si a retelelor de utilitati conduc spre o crestere a valorii terenurilor. Astfel, alternativa fata de zonele aglomerate si foarte densificate ale orasului este viabila.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

O serie de documentatii de urbanism, prin HCL au produs urmari, in sensul in care pe terenuri cu destinatie initiala agricola, dezmembrate si parcelate s-au realizat locuinte colective si individuale si tot lelul de dotari si drumuri de legatura aferente.

Terenul pentru care se dorește realizarea urbanizării, se află în această zonă supusă dezvoltării imobiliare.

3.2 Prevederi ale PUG

Pentru zona studiată și reglementată se propun UTR-urile:

- **M3*** – Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic: $(1-2S)+P+4E+R$;
- **Li/c*** – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și semicolective:
- -zona în lungul străzii nou create, str. "Ă" - conf. ULi/c se împarte în două zone:
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe semicolective (cu max. 2 unități locative /parcela); $(S)+P+1+M(R)$; pe partea estică și vestică a străzii;
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe individuale ; $(S)+P+1+(M/R)$, pe partea sudică a străzii;
- -partial **Ve** – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- -partial **VPr** – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstructivă ecologică

Indicii urbanistici propuși se raportează la întreaga suprafață de 13328mp, care în prezent este liberă de orice fel de amenajare sau construcție:

POT propus M3* = 50%
POT propus Li/c* = 35%

CUT propus M3* = 2.4
CUT propus Li/c* = 0.9

3.3. Valorificarea cadrului natural

În primul rând se vor respecta prevederile impuse de Agenția de Mediu.

Realizarea de parcele individuale, regulate și bine proporționate, cu respectarea cerințelor de constructibilitate prevăzute în PUG, completate cu extinderea rațională a căilor de circulație, interconectate, identificarea și amenajarea sustenabilă unor zone verzi, adaptate la realitățile topografice, geologice și naturale ale sitului, protejarea și amplificarea cadrului natural al paraului Becas, în folosul locuitorilor, pot constitui o compensație pentru alterarea cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația existentă în zonă se desfășoară cu prioritate pe strada Buna Ziua, către zonele Calea Turzii și restul cartierului Buna Ziua, făcând legătura cu cartierul Ghiergheni. Drumurile adiacente, nemodernizate unele dintre ele, patrund în zona studiată și deservește parcelele construite sau încă neconstruite din zonă.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse și după finalizarea extinderii rețelelor de utilități, se va alcatui și moderniza drumul de acces cu propunerea de a primi denumirea de strada „A” la profil de 12m.

Prin noul PUG adoptat în decembrie 2014, vechile profile pentru circulații acceptate anterior, nu se mai acceptă spre a fi propuse în viitoare documentații urbanistice.

Astfel, căile de circulație cuprinse în zona de studiu se vor lărgii astfel:

- strada Buna ziua, **profil III.E.**, colectoare: 16.00m, a fost deja executată
- Strada A, profil III.H – zona rezidențială, 12m

Autovehiculele riveranilor se vor parca numai în interiorul parcelelor, fără a stănjeni în niciun fel circulația pe stradă. În zona M3 se propune construirea unei clădiri cu funcțiune mixtă care va avea 2 subsoluri prevăzute cu parcarile necesare. Parcarile publice se vor dispune în lungul străzilor, conform profilelor prevăzute în PUG.

În zona Li/c* parcarile sunt prevăzute a se realiza în subsolul clădirilor, atât pentru cele semicolective (cu 2 unități locative/parcela) dar și pentru cele individuale. Cuantumul lor va fi stabilit conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism al PUG în vigoare.

Pentru clarificări se va consulta planșa *Reglementări urbanistice*, care conține și profilele transversale din PUG.

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

Terenul cu suprafața de 13328mp, supus studiului este înscris în prezent în CF cu destinația de teren arabil. Prin procesul de urbanizare se urmărește transformarea lui în parcele construibile pentru o clădire cu funcțiune mixtă (la strada Buna ziua) locuințe semicolective și individuale dezvoltate în interiorul străzii nou create, str. A.

Gruparea se face astfel:

-zona în aliniamentul străzii Buna ziua - o clădire cu funcțiune mixtă care va cuprinde la parter spații pentru comerț sau alte activități cu caracter public, la etaje locuințe colective (apartamente cu 2-3-4 camere, cu suprafața sub 100mp/ap.) la etajele 1-4/R, regimul de înălțime fiind de 2S+P+4E+R.

-zona în lungul străzii A - loturi cu locuințe semicolective, (2 unități locative/clădire) (S)+P+1+(M/R) pe laturile vestica și estica; locuințe individuale cu S+P+1+M pe latura sudică.

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA 13328mp:

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG pentru această zonă și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

- **M3*** – Zona mixtă cu regim de de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic: (1-2S)+P+4E+R;
- **Li/c*** – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și semicolective:
- -zona în lungul străzii A - conf. ULi/c se împarte în două zone:
- *subzona **Li/c_a** cu 3 parcele cu locuințe individuale; (S)+P+1+M(R); pe partea sudică a străzii;
- *subzona **Li/c_a** cu 10 parcele (cu clădiri cuplate câte 2) cu locuințe semi colective, pe o parcelă se poate amplasa max. 2 unități locative; (S)+P+1+(M/R), pe partea vestica și estica a străzii;
- -Partial **Ve** – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic care devine și zona verde de agrement a locuitorilor zonei și care va completa parcul de la sud de paraul Becas.;
- -partial **VP** – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstructivă ecologică

Indicii urbanistici propuși se raportează la întreaga suprafață de de 13328mp, care în prezent este liberă de orice fel de amenajare sau construcție:

UTR= Li/c* Regim de înălțime admis/propus = **(S)+P+1+(M/R)**

POT existent = 0%
POT propus =35%

CUT existent = 0
CUT propus = 0.9

UTR=M3* Regim de înălțime admis/propus = **(2S)+P+4+R**

POT existent = 0%
POT propus =50%(clădire e colt)

CUT existent = 0
CUT propus = 2.4 (clădire pecolt)

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile fiecărui UTR în parte și specificat în zona desenată atasată.

INDICI TEHNICI PROPUSI UTR: M3*		INDICI TEHNICI PROPUSI UTR Li/c*	
P.O.T. maxim = 50% - parcela de colt C.U.T. maxim = 2.4 - parcela de colt		UTR Li/c_a*	P.O.T. maxim = 35%
P.O.T. realizat = 46% - parcela de colt C.U.T. realizat = 2.4 - parcela de colt		Locuinte individuale	C.U.T. maxim = 0.9 Regim inaltime maxim (S)+P+1+M
Regim inaltime maxim (2S)+P+4E+1R		UTR Li/c_a*	P.O.T. maxim = 35%
		Locuinte semicolective (2 unit. locative/parcela)	C.U.T. maxim = 0.9 Regim inaltime maxim (S)+P+1+M

BILANT TERITORIAL GENERAL - RAPORTAT LA ZONA STUDIATA 13328 MP

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS		
		mp.	%	mp.	%	
1	M3* – ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC	5107	38.3	3620		27.2
				din care:		
				zona verde	zona verde pe sol natural (fara alei si spatiu joaca) 1290mp – 35.6%	
				Ac	1655mp, 45.7%	
	alte suprafete	675mp, 18.7% loc joaca copii, alei drum incinta(pietoni/auto) zona gunoi, post trafo				
2	Li/c* – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME – INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE(2 UNIT.LOCATIVE/PARCELA)	7094	53.2	5928		44.5
	-Li/c_a* Locuinte individuale – 3 parcele 2484 mp					
	-Li/c_a* Locuinte semicolective –10 parcele (2 unit.locative/parcela) 3444 mp					
3	Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC VPr – ZONA VERDE DE PROTECTIE fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	1127	8.5	1127	8.5	
4	ZONA VERDE PROPUSA	-	-	50	0.3	
5	ZONA TEREN CEDATA DE BENEFICIAR PENTRU LUCRARI DE AMENJARE TROTUAR STR. BUNA ZIUA CONF. PUG 2014	-	-	195	1.5	
6	ZONA CIRCULATII, TEREN PREVAZUT PENTRU LUCRARI DE AMENJARE STR. A, PROFIL 12.00m	-	-	2408mp	18.0	
7	TOTAL:	13328	100	13328	100	

TOTAL PARCARI=147	
PARCARI M3*:	
19ap./nivelx5niveluri(E1, E2, E2, E4, R)=95ap.	95 parcari
Parter-comert, 1parcare/50mp sp. vanvare=900mp	18 parcari
Parcari exterioare	4 parcari
TOTAL PARCARI M3*:	117 parcari
PARCARI Lic*:	
10 case cuplate cu locuinte semicolective, cu cate 2unit.locative/casa=20ap.	20 parcari
3 case individuale cu sprafata mai mare de 100mp	6 parcari
Parcari exterioare	4 parcari
TOTAL PARCARI Lic*:	30 parcari
TOTAL PARCARI M3*+Lic* = 97parcari+30 parcari	147 parcari

Numar total de parcari propuse sunt 147

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

La momentul implementarii prezentului PUZ si inainte de realizarea cladirilor propuse, reseaua de utilitati existenta se va extinde si completa, cu racordarea din strada Buna ziua.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea retelei publice de apa existenta pe strada Buna ziua. Pe aceasta extindere se vor prevedea hidranti exteriori pentru stingerea incendiului din exterior.

Printr-o retea de canalizare gravitationala apele menajere din incinta studiata vor fi conduse spre reseaua publica de canalizare existenta pe strada Buna ziua, conexiunea facandu-se printr-un camin de racord.

Apele meteorice din incinta vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare gravitationala si vor fi conduse in zona de aval a strazii "A". Evacuarea apelor pluviale se va face in paraul Becas, prin intermediul unei guri de varsare. Apele meteorice, inainte de a fi evacuate in parau vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu by-pass cu respectarea conditiilor impuse in NTPA 001/2002.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta pe strada Buna ziua.

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor de pe amplasament se va realiza dintr-un post de transformare dedicat, post de transformare ce va fi integrat in reseaua de medie tensiune a Operatorului de distributie.

Se recomanda amplasarea tuturor utilitatilor in pamant, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicatii si iluminat public.

3.7. Protectia mediului

Se vor respecta intru totul prevederile Agentiei de Mediu.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate ca urmare a locuirii se face in zone special amenajate. Evacuarea rezidurilor menajere se face in sistem de colectare a gunoiului menajer prin zona

specializata, fiind prevazut un punct gospodaresc. Limita de ridicare a gunoiului menajer trebuie sa fie de trei zile vara si doua zile iarna.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistemul de canalizare existent pe strada Buna Ziua, cu respectarea conditiilor impuse in NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor meteorice se va face in paraul Becas, cu respectarea conditiilor impuse in NTPA 001/2002. Apele meteorice, inainte de a fi evacuate in parau, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu by-pass.

3.8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu prevederile PUG, in completarea zonelor destinate exclusiv realizarii de locuinte, se prevede o zona de teren cu rol de spatiu verde cu acces public nelimitat pentru UTR M3. Pentru zona de locuinte din spate Ve si VPr devine zona verde de agrement pentru locuitorii zonei.

De asemenea pentru realizarea largirii strazii Buna ziua, se va transfera suprafete de teren, dezmembrate din terenul initial, catre domeniul public.

3.9 Modul de integrare in zona al investitiei

Urbanizarea si parcelarea terenului studiat si reglementat se datoreaza dorintei firesti pe care beneficiarii o au, de a investi in terenurile pe care le detin. Suprafata de teren studiat, figureaza in CF cu destinatia de teren arabil, dar este in prezent liber de orice constructii, neamenajat si necultivat.

Solutia propusa doreste sa aduca o schimbare benefica asupra sitului si a zonei Buna Ziua, aflata de cativa ani intr-un amplu proces de dezvoltare. Functiunile preponderente existente in zona sunt reprezentate de locuirea colectiva, dar si locuirea individuala, spatii pentru servicii si comert sau functiuni hoteliere. Punctual apar functiuni de birouri, alimentatie publica, functiuni ale cultelor religioase (biserica ortodoxa) sau benzinarii. Prin functiunile propuse in PUZ se realizeaza continuitatea si armonizarea cu vecinatatile, respectand astfel strategia de dezvoltare a orasului, trasata in PUG Cluj-Napoca.

PUZ-ul aprobat pentru terenurile situate imediat la vest, cu HCL.243/09.07.2015 sustine cele mentionate.

Caldirile propuse vor dispune de toate facilitatile necesare pentru buna functionare in regim de locuinte cu functiuni mixte (comert, servicii si locuire) – M3*, respectiv locuinte individuale –Li/c_a* ; locuinte individuale si locuinte semicolective (2 unitati locative / imobil) –Li/c_a*, completate de zona verde din lungul paraului Becas – Ve si VPr.

Se propun totodata transferuri de teren pentru a permite latirea strazii Buna Ziua la profilul de 16.00m prevazut in PUG, amenajarea unei strazi, atr. A, la prfil de 12m, care sa deserveasca noile loturi propuse in adancime si amenajarea peisajera a zonei verzi, marginase paraului.

4. Consecinte economice si sociale la nivelul UTR M3, Li/c, Ve si VPr

O caracteristica importanta a zonei Buna Ziua o reprezinta prezenta majoritara a noilor investitii, pe terenuri care au avut initial destinatie agricola.

Demarate cu avant in perioada 2007-2008, majoritatea investitiilor s-au potolit in perioada crizei imobiliare, insa inregistreaza in prezent o tendinta de revitalizare accentuata. Se realizeaza in special constructii semicolective si colective mici, a caror functiuni sunt completate ocazional cu servicii sau comert en-detail. Locuirea individuala este mai restransa ca si intindere si se prezinta mai mult perimetral arealului, pe latura sudica a strazii Buna Ziua, dar si la confluentele cu cartierele Gheorgheni si A. Muresanu.

Aprobarea si implementarea prezentului PUZ-ului pe ultimele terenuri ramase "nevalorificate" pe aceasta zona a cartierului Buna Ziua, inseamna continuarea dezvoltarii deja incepute in 2007-2008, insa intr-o forma mai coerenta, care sa tina cont de tendintele de dezvoltare si de necesitatile localitatii in general si cele ale zonei in special.

Realizarea constructiilor permise pe UTR-urile mentionate, conduce la ocuparea unor terenuri ramase virane si astfel nefructificate din punct de vedere economic. Agricultura nemaifiind o optiune, investitiile private sau publice, in imobiliare sau dotari de cartier, raman singurele solutii posibile.

Mixajul de functiuni: locuire-servicii-birouri-alimentatie publica, completate cu realizarea unei infrastructuri adecvate, impreuna cu o zona verde linistita si protejata, destinata in primul rand locatarilor

acestei noi dezvoltari, poate genera un nou punct de interes social si economic pentru vecinatati, va asigura conditii de locuire, de calitate.

Desigur, dezvoltarea generata de investitorii privati trebuie sa fie sprijinita si de catre municipalitate, prin realizarea unor dotari de interes public (invatamant, medical si social), imbunatatirea infrastructurii (largirea si extinderea de strazi, parc de cartier) si obligatoriu o mai buna conectare cu mijloace de transport in comun cu restul zonelor din municipiu, care sa reduca volumul de trafic auto.

Cresterea numarului de locuitori va pune presiune pe infrastructura existenta si pentru a prevenii accentuarea unor deficiente, sunt necesare investitii coerente, sustenabile.

In concluzie, arealul studiat, privit din punct de vedere al suprafetei si al pozitiei pe care o are in zona, este un obiectiv ce merita atentie. Dezvoltarea sustenabila a amplasamentului se poate obtine daca se indeplinesc urmatoarele conditii:

- elaborarea unui plan urbanistic coerent, functional si bine structurat;
- o buna organizare a circulatiilor auto si pietonale, inasa cu limitarea celor auto atat cat este posibil, in favoarea celor pietonale sau velo;
- conservarea, extinderea si amenajarea peisagistica a zonelor verzi disponibile pe zona de studiu;
- implementarea de sisteme constructive, dispuneri spatial-volumetrice, reducerea consumului de energie si utilizarea de tehnologii noi, care impreuna sa reduca impactul asupra mediului si sa ofere conditii de locuire superioare;

4.CONCLUZII

4.1.Categorii de costuri

Avand in vedere faptul ca investitia este demarata din initiativa beneficiarului, in conditiile legii, acesta se angajeaza sa suporte toate cheltuielile ce decurg in urma realizarii obiectivului propus: PUZ parcelare si construire imobile locuinte cu servicii.

Realizarea strazii A, extinderea si completarea retelelor de utilitati, a amenajarilor zonelor verzi intra in sarcina investitorilor.

Realizarea acestor investitii se face in ideea pastrarii drumului nou creat in proprietate publica/privata (in functie de zona), cu acces auto si pietonal public/controlat (in functie de zona).

4.2.Concluzii

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea unei cladiri cu functiune mixta (servicii/locuinte)cat si de locuinte semicolective/individuale, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si constructibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiat.

De asemenea se doreste ca propunerea urbanistica sa vina in completarea functiunilor propuse in PUD-urile invecinate, aprobate anterior prin HCL, cu conectarea si reorganizarea functionala a sitului studiat.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrarile din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari – viitorii locuitori ai zonei, cat si pentru municipalitate. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

Data,
27.01.2023

arh. urbanist Suzana DUMITRESCU



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Suzana".



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „BUNA ZIUA”

Denumirea lucrării: P.U.Z. Buna Ziua
Strada Buna Ziua, fn, Cluj-Napoca

Investitor: Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa, Torgie Teodor, Torgie Anica,
Cret Aurel Dan, Cred Victoria

Jud. Cluj, Cluj Napoca, adresa Salajan Liviu:str. Plopilor, nr. 38, Cluj-Napoca

Proiectant: S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.

Data elaborării: 03/2022-2023

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale) și a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICARE TERITORIALĂ (zone, subzone și unități teritoriale de referință)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

M3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Li/c – locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si semicolective

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluata din PUG:

Pentru UM3 - zona mixta: UTR M3* - Zona de urbanizare. Zona mixta cu regim de de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

Pentru ULi/c – locuire – UTR Li/c* - Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici;

- *subzona **Li/c_a*** parcele cu locuinte individuale; (S)+P+1+M(R);

- *subzona **Li/c_a***parcele cu locuinte semicolective ,cuplate cate doua, cu max. 2 unitati locale; (S)+P+1E+M

-partial **Ve – : UTR Ve** - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

-partial VPr – UTR VPr zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism - RLU, este o piesa esentiala in aplicarea PUZ, intrucat detaliaza si intareste reglementarile obligatorii care se vor aplica pe teritoriul din PUZ.

Regulamentul constituie actul de autoritate al administratiei locale ce se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute, conform cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Documentatia prezenta respecta metodologia de elaborare si continutul cadru in conformitate cu GM-010-2000 si totodata se supune procedurilor de respectare a avizelor si aprobarilor prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism aprobat se poate modifica numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism si implicit modificarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism, se va face respectand demersul de avizare si aprobare parcurs de documentatia premergatoare.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. aferent PUZ se elaboreaza conform cerintei exprimate de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin C.U. nr. 1518 / 11.04.2019, anexat prezentei documentatii.

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor, modificata si completata;

Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Legea 7/1996 - privind Cadastru si publicitatea imobiliara, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Legea 54/1998 - privind circulatia juridical a terenurilor, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Legea 69/1991 - privind administratia publica locala, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia - H.G.R. nr. 934/2002 - anexa 4;

Legea 18/1991 - a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare;

Legea 265/2006 - privind protectia mediului;

Codul civil - republicat, cu modificările si completările ulterioare;

H.G.R. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completările ulterioare;

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 – 2000 - Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pe aria de reglementare a PUZ Buna Ziua, in suprafata de 13328mp, aflat in proprietatea grupului de investitori: Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa. Torgie Teodor, Torgie Anica, Cret Aurel Dan, Cret Victoria.

R.L.U. însoțește P.U.Z. și are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice referitoare la modul de parcelare, mobilare, ocupare, utilizare a terenului, cât și la modul de realizare a circulațiilor și accesurilor sau de amenajare a zonelor verzi.

PUZ-ul definește următoarele zone de interes:

- **UTR M3***: Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, pe str. Buna Ziua, din municipiul Cluj Napoca; $(1-2S)+P+6E+R$;
- **UTR Li/c***: Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici;
- -zona în lungul străzii A - conf. ULi/c se împarte în două zone:
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe individuale; $(S)+P+1+M(R)$; pe partea sudică a străzii;
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe semicolective, cuplate câte două, pe o parcelă se poate amplasa max. 2 unități locative; $(S)+P+1E, +M$, pe partea vestică și estică a străzii;
- **Partial UTR Ve**: Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- **Partial UTR VPr**: Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstructivă ecologică

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General și ale Regulamentului General de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și modificată conform Legii 453/2001.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G-ul.

În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior, vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în manieră neorganizată, materiale rezultate din demolari sau lucrări de construcție.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maximum răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

4.2. Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi.

4.3. Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

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

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – **M3***, **Li/c***, **Ve**, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.

Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelatele sunt constructibile numai daca indeplinesc simultan urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;
- lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 15 m pentru locuinte izolate si 22m pentru locuinte collective mici;
- -suprafata va fi mai mare sau egala cu: 100mp/locuinta pentru locuinte collective mici; mai mare sau egala cu 360mp pentru locuinte izolate

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **M3***, **Li/c***, **Ve, VPr**.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **M3***, **Li/c***, **Ve, VPr**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **M3***, **Li/c***, **Ve, VPr**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **M3***, **Li/c***, **Ve, VPr**

In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulatii si accesuri

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Buna ziua, str. nou propusa "A".

Pentru a fi constructibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele. Parcarile (suplimentare) publice vor fi organizate pe circulatiile din strada "A".

Strada Buna ziua (acum in process de largire la profilul din PUG) va fi realizata cu respectarea profilelor transversale III.E(16m - zona rezidentiala); str. nou create "A" respectiv III.H. (12m zona rezidentiala);

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele existente in zona.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.

Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate locativa in parte. La nivelul intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta.

Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin prezentul proiect se propune parcelarea terenului in suprafata de 13328mp, latirea si modernizarea strazii Buna ziua si crearea unei noi circulatii, denumita str. "A".

Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de constructibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

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

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecărei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **M3***, **Li/c***, **Ve, VPr**.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafata totala, pentru UTR M3*, 40% pentru UTR Li/c* si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele care vor avea o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiul public si acolo unde cladirile vor fi retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 30% din suprafete vor fi organizate ca si spatii verzi, pentru UTR M3*, si 60% pentru UTR Li/c*.

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

Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcuri si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

10.2. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul zonei cu locuinte va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea lui prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru Li/c - locuire - **UTR Li/c*** - locuinte cu regim de inaltime redus, individuale **Li/c a***; si semicolective **Li/c a*** - cu maximum 2 unitati locative pe parcela;

Pentru **UTR M3*** - Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, pe str. Buna Ziua, din municipiul Cluj Napoca

Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva (doar la etaje), activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale(tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, etc. ;

Pentru zona Partial in **UTR Ve**: Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Pentru zona Partial in **UTR VPr**: Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica

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

In prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local si pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, exista servituti de utilitate publica impuse prin PUG pentru largirea strazii Buna ziua (conform profilului III.E -16m) sau restrictii deosebite.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spatiului public*, din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6* - profil III.E. de 16.00m – str. Buna ziua si profil III.H. de 12.00m - str. "A", ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3m latime in zona M3* si 1,50 m lățime in zona Li/c*, trasee pentru bicicliști, comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

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

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

Pentru lucrarile de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor organiza, de regula, intre altele, locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna. Acestea vor fi avizate CTATU.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR M3*: Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, pe str. Buna Ziua, din municipiul Cluj Napoca; (1-2S)+P+4E+R;

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

M3*

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar de la etajul 1 al imobilului. Parterul spre spațiile publice va avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

M3*

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

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

M3*

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.

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

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

M3*

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

M3*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
- (e) să aibă formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M3*

Clădirea se va amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

Retragerea de la aliniament va fi de 6 m la str. Buna ziua, și de min.6 m fata de strada nou creata, str. A. Construcția de pe parcelă se va amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului str. A, cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

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

M3*

Clădirea se va retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acesteia, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

M3*

În prezentul PUZ se propune realizarea unei singure cladiri.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

M3*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M3*

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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolurile / parterul clădirii.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelei, în spatele clădirii, indiferent de funcțiune. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M3*

Clădirea se va înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 28 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirea comună înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 28 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(c) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M3*

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acesteia, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcției 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 clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobil cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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 Regulamentul general al PUG.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M3*

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 sau în gardul care delimitează parcela.

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

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M3*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% 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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalului, în cazul locuirii, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

M3*

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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 2,2m. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

M3*

Pentru parcela de colt:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

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

M3*

Pentru parcela de colt:

CUT Maxim = 2.4

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Li/c*: Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și semicolective;

- zona în lungul străzii A - conf. ULi/c se împarte în două zone:
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe individuale; (S)+P+1+M(R); pe partea sudică a străzii;
- *subzona **Li/c_a** parcele cu locuințe semicolective, pe o parcelă se poate amplasa max. 2 unități locative; (S)+P+1E+M, pe partea estică și vestică a străzii;

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PROPUSE

Li/c*

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor semicolective

Locuințe semicolective, cuprinzând maximum 2 unități locative pe o parcelă. Parcelele vor fi cuplate câte două

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PROPUSE CU CONDIȚIONARI

Li/c*

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale – sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor semicolective – pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;

(e) 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 Regulamentul general al PUG, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Li/c*

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

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe individuale și semicolective) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Li/c*

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele semicolective cuplate și în cascadă.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi sub: 100 mp/locuință pentru locuințele semicolective 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 360 mp pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Li/c*

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 m, Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Li/c*

- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- (d) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Li/c*

Pe fiecare parcelă se va prevedea o singură clădire.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Li/c*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Li/c_b* – Subzona aferentă locuințelor semicolective – este interzis accesul sau staționarea / parcare a autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/c*

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor individuale

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor semicolective cuplate (cate doua)

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, 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:

– 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 Regulamentul de urbanism aferent PUG in vigoare.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Li/c*

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor semicolective

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și 1etaj, o mansarda).

Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:

(S)+P++1+M, (S – subsol, P – parter).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip 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.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Li/c*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului 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 (locuire). Se interzice realizarea de paștise 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, 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.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

Li/c*

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 a terenurilor prin P.U.Z.

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 împrejmuire.

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

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Li/c*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Li/c*

Spre spațiul public alinamentul 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 aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Lic*

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise

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

Lic*

C.U.T. maxim = 0,9.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Ve: Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Zona cuprinde porțiuni ale paraului Becas, ce includ fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG în vigoare.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

Ve

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDIȚIONARI

Ve

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

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Ve

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Ve

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Ve

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” ale PUG. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ve

Nu este cazul.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ve

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Ve

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

Ve

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămiși asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Ve

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

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ve

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ve

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Ve

Zona e echipată edilitar complet.

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Ve

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor documentații. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Ve

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Ve

P.O.T. maxim = 1%

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

Ve

C.U.T.maxim = 0.1

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR VPr: Zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica

Zona cuprinde:

(a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a gazului metan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR VPr

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora documentatii specifice de amenajare a statiilor verzi, la faza de autorizatii de construire.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

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

Servituți de utilitate publică:

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul PUG-ului.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii peisagere, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală 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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

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

C.U.T. Maxim = 0

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborării:
27.01.2023

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU

