

Elaborare

PUZ de urbanizare - STRADA CARIEREI - NORD

str. Carierei, nr.F.N., mun. Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

NEAMTU ANDREI SI ASOCIATII

PROIECT NR. 158/2017

Data: dec. 2022

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou
Memoriu tehnic
Certificat de Urbanism si avize
Extrase C.F.
Aviz de Oportunitate
Studiu geo-tehnic
Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A00 – Imagini amplasament	- sc. F.S.
A01– Plan de incadrare in zona	- sc. F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/1000
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A04 – Reglementari edilitare	- sc 1/500
A05 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A06 – Detaliu de mobilare urbana	- sc. 1/500
A07 – Informarea Populatiei	- sc. 1/1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere:

Denumire proiect: **Elaborare PUZ de urbanizare, STRADA CARIEREI NORD**

Beneficiar: NEAMTU ANDREI si ASOCIATII

Proiectant de specialitate: S.C. CSC Construction S.R.L.
- urbanism - Str. Universitatii nr. 3/27 Cluj-Napoca

Amplasament: str. Carierei, f.n.mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data: dec. 2022

Obiectul PUZ-ului :

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea reparcelării unui teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe strada Carierei.

PUZ-ul propune :

- **UTR-Liu***- zona de locuinte individuale si familiale cu regim redus de inaltime
- **UTR- S_Va*** - subzona verde, parc cu acces public nelimitat
- Reglementarea circulatiei în zona urbanizata si modul de construire pe parcele.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona predominant rezidentiala, aflata în curs de dezvoltare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 100 din 19.01.2021, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Folosinta actuala a terenurilor : terenuri arabile neproductive.

Caracterul actual al zonei : terenuri cu destinatie agricole : pasuni, fanate, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus : Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu) , cu o structura urbana coerenta, rezultat al procedurii de urbanizare.

Incadrarea în localitate:

Amplasamentul se gaseste în municipiul Cluj-Napoca, pe str. Carierei, în partea sudica a municipiului.

Zona reglementata se afla partial în UTR – ULiu si partial în UTR - Liu.

Zona studiata prin actualul PUZ reprezinta etapa I de urbanizare a UTR- ULiu, (conform avizului de oportunitate nr. 10 din 19.01.2022) .

Din zona studiata , o parte din parcele sunt deja construite cu locuinte familiale si semicolective si astfel, suprafata ramasa de reglementat este de **13 540.00 mp.**

Documentatia cadastrala s-a realizat pentru o suprafata mai mare de 16 391.49 mp.

Etapa II de urbanizare a UTR-Uliu se va face printr-o documentatie ulterioara.

Terenul are o declivitate usoara de la est la vest (coborand inspre vest). Momentan terenul este liber de constructii.

Parcelarul existent- care se va reglementa prin PUZ:

- **nr. cad. 335761 - S = 300.00 mp**
Borza Calin-Andrei si Borza Monica-Elena
- **nr. cad. 335759 - S = 300.00 mp**
Borza Florentina, Borza Marian si Borza Ionela
- **nr. cad. 335760 - S = 300.00 mp**
Borza Maria si Borza Leon
- **nr. cad. 335758 - S = 500.00 mp**
Hanea Ioana-Delia
- **nr. cad. 286336 - S = 1385.00 mp**
Borza Calin-Andrei si Borza Monica-Elena
- **nr. cad. 265221 - S = 1385.00 mp**
Borza Maria si Borza Leon
- **nr. cad. 267102 - S = 1385.00 mp**
Borza Ionela si Borza Marian
- **nr. cad. 342533 - S = 693.00 mp**
Popa Doru Sebastian si Popa Oana-Theodora
- **nr. cad. 342534 - S = 692.00 mp**
Neamtu Andrei-Victor si Neamtu Adina-Alexandra
- **nr. cad. 289603 - S = 1163.00 mp**
Cornis Doinita Carmen
- **nr. cad. 280095 - S = 1163.00 mp**
SC TO Win Consulting
- **nr. cad. 299814 - S = 1163.00 mp**
Orban Maria
- **nr. cad. 15051 - S = 768.00 mp**
Butnariu Doina
- **nr. cad. 308351 - S = 504.00 mp**
Orban Maria, Grajdeanu Ana, Maniu Lucretia, Toth Iuliu, Toth Laura, Cornis Doinita Carmen
- **nr. cad. 351189 - S = 647.00 mp**
Iloaie Stefan, Iloaie Luminita
- **nr. cad. 351190 - S = 1050.00 mp**
Ardelean Ioan, Ardelean Nicoleta Mihaela
- **nr. cad. 332820 - S = 321.00 mp**
SC Elmafarm SRL

Din parcela cu nr. cad. 308351 (S = 504.00 mp), se va reglementa o suprafata de 325.00 mp.

S totala reglementata = 13 540.00 mp – etapa 1

S documentatie cadastrala = 13 719.00 mp

Pentru acest amplasament s-a obtinut Avizul de oportunitate nr. 10 din 19.01.2022.

Zona studiata in PUZ reprezinta o parte din UTR – Uliu si este delimitat astfel :

- **La nord-vest**
 - **Limita UTR-A – terenuri agricole**
 - **Zona urbanizata prin PUD Gujan avizat cu HCL 51/2007 – realizata in proportie de 50%**
- **La nord-est :**
 - **Limita UTR-Liu – zona construita , constituita , cu locuinte de tip izolat.**
 - **Str.Eugen Ionescu, drum public asfaltat**
- **La sud-est**
 - **Limita UTR - VPr**

Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul are o declivitate pe directia est-vest de circa 12% , terenul fiind plat. Momentan terenul este acoperit de vegetatie joasa.

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri inierbate, unele libere de constructii altele deja edificate.

Circulatia :

Amplasamentul este accesibil din strada Carierei, drum public cu infrastructura completa si o ampriza de circa 9.00m -10.00 m, cu 2 benzi de circulatie si trotuare pe ambele parti ale sale. Drumul este asfaltat.

Ocuparea terenurilor si vecinatati:

Conform PUG CLuj- Napoca , terenul se situeaza in UTR-ULiu.

UTR - Uliu - Zonă de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Folosinta actuala a terenurilor este teren neproductibil, arabil, altele (conf. extraselor de Carte Funciara).

Vecinatati:

Terenul studiat este liber de constructii si este delimitat de:

- La nord—imobile de locuinte individuale si semicolective in regim mic de inaltime
- La vest – terenuri libere de constructii
- La est – imobile de locuinte unifamiliale si semicolective
- La sud - strada Carierei si imobile de locuinte unifamiliale si semicolective

Din punct de vedere urbanistic, zona este reprezentata de constructii in regim de inaltime P – P+2: locuinte si anexele acestora cu o vechime de pana in 50 de ani, de calitate arhitecturala medie precum si locuinte noi .

Parcelarul existent este de tip rural, caracterizat de loturi inguste si adanci .

Funciunea predominanta in zona este locuirea, cu putine functiuni complementare in imediata apropiere.

Echiparea edilitara strada carierei:

- o Retea de apa potabila – Ø 125 mm pe str. Eugen Ionescu si str. Carierei
- Ø 315 mm pe str. Eugen Ionescu
- o Retea de energie electrica – LEA- 0.4kW, pe str. Eugen Ionescu si str. Carierei
- o Retea de canalizare menajera – DN 30c, pe str. Eugen Ionescu
- Ø 90 mm (canal pompat) pe str. Carierei
- o Retea de gaze naturale - de joasa presiune, pe str. Eugen Ionescu si str. Carierei

Probleme de mediu:

Pe amplasament nu s-au realizat in prealabil studii de impact asupra mediului.

Conditii geo-tehnice:

Pe amplasament a fost efectuat un studiu geo-tehnic care este atasat prezentei documentatii.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 19.01.2022 s-a impus o etapizare in urbanizarea U.T.R.-ULiu astfel:

Etapa 1 – teritoriul de reglementat este delimitat de str. Carierei in partea de sud, de str. Eugen Ionesco in partea de est, de U.T.R. Liu in partea de nord si de U.T.R. A in partea de vest.

Etapa 2 - teritoriul de reglementat este delimitat U.T.R. VPr in partea de sud-vest, de str. Eugen Ionesco si U.T.R. Liu in partea de est, de str. Carierei in partea de nord, de U.T.R. A in partea de vest.

**Obiectul prezentei documentatii este Etapa 1.
Suprafata reglementata este de 13 540.00 mp**

Cladirile existente din zona de studiu cat si cele autorizate cu parcelele aferente sunt integrate in PUZ de urbanizare ca elemente existente.

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare care au stat la baza realizarii PUZ sunt:

- Studiu geo-tehnic
- Studiu de Trafic
- PUG Cluj-Napoca

Fundamentarea pentru realizarea PUZ-ului il reprezinta PUG Cluj-Napoca, care prin unitatea teritoriala de referinta a stabilit directia generala de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea , organizare circulatiei majore, a modului de construire , etc.

PUZ-ul preia si detaliaza aceste prevederi generale ale PUG-ului.

S-a realizat o analiza a circulatiei, a accesibilitatii in zona si a fondului construit, pentru a vedea daca exista diferente , necorcondante, ale situatiei existente la momentul de fata si prevederile PUG-ului si modul in care acestea se pot implementa.

Zona studiata se afla in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona in curs de urbanizare si dezvoltare cu un acces de pe str. Carierei. Traficul in zona este moderat si nu prezinta blocaje la orele de varf.

Fondul construit se dezvoltă în general adiacent străzilor principale iar parcelarul este de tip urban. Tipologia de construire este de tip izolat cu o densitate medie, caracteristic zonelor rezidențiale.

Caracterul de zonă rezidențială cu locuințe cu regim redus de înălțime, propusă prin PUG se regăsește în situația actuală și se va păstra și în propunerea urbanistică.

Studiu geo-tehnic realizat pe amplasament (anexat documentației) , prezintă natura și caracteristicile terenului de fundare.

Se poate concluziona că zona studiată este adiacentă zonei rezidențiale existente, care dispune de infrastructură completă , și urbanizarea acesteia este firească și facilă , venind ca o completare la fondul construit existent.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este o zonă ramasă neurbanizată în mijlocul unui fond construit existent .

Studiul de trafic analizează situația actuală a traficului din zonă, situația străzilor și aportul pe care dezvoltarea urbanistică o aduce traficului existent. Studiul concluzionează că în urma dezvoltării urbanistice propuse, nu se aduce un aport semnificativ de încărcare a traficului în intersecțiile și străzile studiate. Studiul urmează să fie avizat de către Comisia de Sistemare a Circulației din cadrul primăriei Cluj Napoca.

Prevederi ale PUG Cluj-Napoca și reglementări existente:

Conform PUG Cluj-Napoca , amplasamentul se află în **UTR- Uliu**.

UTR – Uliu: -Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracterul actual:

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

Caracterul propus zonei:

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

Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizări admise cu condiționari:

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu unele condiționari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu unele condiționari.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Caracteristicile parcelelor:

- Vor avea font la strada
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 5.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.
- Cladirile se vor dispune in interiorul parcelei pe o distanta de max 25 m fata de aliniament cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale
- Cladirile se vor retrage cu min. 6.00 m fata de limita posterioara, dau nu mai puțin de h/2 din inaltime.
- Garajele se vor putea alipii de limitele laterale cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.80m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limita posterioara.

Circulatii si accese: pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto cu latimea maxima de 3.00 m.

Stationarea autovehicolelor:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale): - 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*

Parcarea se va face numai in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- 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, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)..

- Inaltimea maxima la cornisa/atic: 8.00 m
- Inaltimea maxima la coama/atic: 12.00 m

Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizare pe solul natural, vor ocupa min. 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta.

Indici Urbanistici maximi:

- POT max = 35.00%;
- CUT max = 0.90

Prin PUZ de urbanizare, conform avizului de oportunitate, se va reglementa in mod obligatoriu subzona :

- **S_Va – Subzona verde – scuar, gradina, parc, cu acces public nelimitat**

PREVEDERI PUZ - PROPUSE:

Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul se afla pe versantul nord-vestic al unei coline. Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale imobilelor spre valea din partea nord-vestica.

Modernizarea circulatiei:

In cadrul zonei reglementate se propune :

- **Strada "A"**, nou propusa in zona urbanizata va fi o strada cu dublu sens si profil **IV.2-9.00 m**, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca. Strada va avea 2 benzi carosabile de cate 3.00 m latime si trotuare pe ambele parti ale sale de cate 1.50 m fiecare.

In partea nord-estica, strada se termina cu o supralargire, cu o raza de 16.00 m pentru a permite intoarcerea autoutilitarelor (salvare, gunoi , pompieri) . Strada "A" va avea si 3 sectoare cu latimea de 6.00 m si lungimea de maxim 26.63m (drum infundat),

Strada va fi echipata edilitar, iar partea carosabila a acesteia (cu latimea de 6.00 m) va fi realizata la strat de uzura anterior emiterii autorizatiilor de construire.

Pana la receptia constructiilor vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban(cosuri de gunoi), inclusiv iluminat stradal.

Strada "A" va avea dublu sens si acces public nelimitat.

Nu se poate face o legatura cu strazile existente din vecinatate, deoarece vecinatatie sunt construite in totalitate si nu exista loc pentru o eventuala racordare.

Strada Carierei, de pe care se face accesul la zona reglementata are ampriza de 9.00 m-10.00 m si aceasta se va pastra. In dreptul amplasamentului latimea minima a strazii este de 9.00 m.

Estimarea traficului generat de amplasament:

- 19 loturi - UTR- Liu* - locuinte unifamiliale si semicolective (cu maxim 2 unitati locative/parceta) - 42 locuri de parcare (min. 2 locuri de parcare/ parceta)

NUMAR TOTAL DE MASINI : 42

Zonificarea functionala:

Se propun 2 zone functionale: **UTR – Liu*** si **UTR–S_ Va***

- **UTR-Liu***- zona de locuinte individuale(unifamiliale) si familiale (semicolective) cu regim redus de inaltime
- **UTR- S_ Va*** - subzona verde, parc, loc de joaca pentru copii, cu acces public nelimitat
Spatiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat in baza unui proiect de specialitate anterior receptiei primei constructii.

Utilizarile admise:

UTR – Liu*:

functiunea predominanta:

- Locuințe individuale (unifamiliale)si semicolective(doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau lipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform anexei 1 din PUG Cluj-Napoca .
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform anexei 1 din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari/ocupanti numai in paralel cu locuirea.
- Functiuni de turism.

UTR – S_ Va* :

functiunea predominanta:

- plantații înalte, medii și joase,sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

Detalierea si conditiile specifice pentru fiecare functiune, UTR, sunt realizate in RLU anexat.

Caracteristicile parcelelor: UTR – Liu*

Parcelarul propus va cuprinde 19 loturi construibile:

UTR_Liu*: Suprafata minima a unei parcele este de **431** mp. Pe o parcela se poate construi fie o locuinta individuala (unifamiliala) fie una semicolectiva (familiala). Pe parcelele cu suprafata mai mica de 460 mp se admite numai construirea de locuinte individuale (unifamiliale).

Pe parcelele cu suprafata mai mare sau egala cu **460 mp se** admite si construirea de locuinte semicolective(familiale), cu 2 unitati locative, unitati suprapuse sau alipite.

Ulterior aprobarii PUZ-ului, se admit modificari de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea conditiilor de mai sus.

Retrageri fata de aliniment:

- **UTR_Liu*:** Retragera fata de aliniment: intre 3.00 m si 5.00 m. Garajele se vor retage cu cel puțin 6.00 m de la aliniment, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la

organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15 mp.

- **UTR_S_Va***: Retragerea fata de aliniament: minim 5.00 m

Zona construibila este marcata pe plansa de "Reglementari Urbanistice".

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare:

Retrageri fata de limitele laterale:

- **UTR_Liu***: imobilele se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.
- **UTR_S_Va***: imobilele vor fi retrase de la limita laterala cu minim 5.00 m.

Retrageri fata de limita posterioara:

- **UTR_Liu*** : imobilele vor fi retrase de la limita posterioara cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii(masurata de la cota terenului natural) , dar cu nu mai putin de 6.00 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6.00 m fata de limita posterioara.
- **UTR_S_Va***: imobilele vor fi retrase de la limita posterioara cu minim 5.00 m.

De asemenea, amplasarea constructiilor este posibila doar in zona construibila, marcata pe plansa de "Reglementari urbanistice".

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

Zona construibila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Regimul de inaltime:

- **UTR – Liu***

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.

- **UTR – S_Va***: Inaltimea maxima la cornisa va fi de 5.00 m si regimul de inaltime P.

Spatii verzi din cadrul parcelelor:

UTR – Liu*

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 fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Împrejmuiri : UTR – Liu*:

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 2,2 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.

Stationarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG, inasa nu mai puțin de:

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

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

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

Zonificare funcționala , raportata la terenul reglementat:

S teren reglementat = 13 540.00 mp

	<u>EXISTENT</u>		<u>MP</u>	<u>PORPUS</u>	
	<u>Mp</u>	<u>%</u>			<u>%</u>
UTR – Uliu	13 060.00		96.46	0.00	0.00
UTR – Liu	480.00		3.54	-	-
UTR – Liu*	-		-	10 042.00	74.17
UTR- S_Va*	0.00		0.00	1104.00	8.15
CIRCULATII	0.00		0.00	2394.00	17.68
TOTAL	13 540.00		100.00	13 540.00	100.00

Indici urbanistici propusi pe parcele:

UTR – Liu* - Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 0.9

UTR – S Va*

POT_max = 5.00 %

CUT_max = 0.1

Dezvoltarea echiparii edilitare:

Strada Carierei este dotata cu urmatoarele retele:

- Retea de apa potabila - Ø 125 mm
- Retea de energie electrica – LEA- 0.4kW.
- Retea de canalizare menajera – Ø 90 cm (canal pompat)
- Retea de gaze naturale - de joasa presiune

Retelele edilitare existente pe strada Carierei se vor extinde si pe strada "A" nou propusa in zona urbanizata.

Imobilele se vor bransa la retelele extinse.

Apele meteorice se vor gestiona local pentru fiecare parcela in parte, prin colectarea acestora in bazine pluviale subterane sau dirijarea lor spre spatiile verzi din incinta.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Protectia mediului:

Diminuarea surselor de poluare :

- Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

- Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor :

- Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a mun. Cluj Napoca

Recuperarea terenurilor degradate :

- Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

- Nu este cazul

Obiective de utilitate publica:

Nu sunt.

4. Concluzii :

Propunerea de dezvoltare urbana pe zona studiata se incadreaza in prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca si in caracterul rezidential al zonei.

5. Planul de investitii :

Etapele de implementare a prevederilor PUZ-ului (ETAPA 1) vor fi urmatoarele :

- Etapa 1- realizarea parcelarului , conform plansei de « Reglementari Urbanistice ».
- Etapa 2 – realizarea str. « A » : amenajarea drumului si realizarea utilitatilor aferente de apa, canalizare, curent si gaze-naturale
- Etapa 3 – Obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru imobilele propuse si a Autorizatiilor pentru racorduri si bransamente.
- Etapa 4 - Amenajarea spatiului verde S_Va*

Costurile pentru etapele de dezvoltare enumerate mai sus, intra in sarcina beneficiarilor.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**UTR – Liu *****1. Dispozitii generale :**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15.17 m – 26.49 m, adâncimea de 20.32 m – 37.97m și suprafața de 431.00 – 742.00 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Subzone: Nu sunt.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, strada Carierei și strada Eugen Ionescu, apartin domeniului public.

Strada Carierei este reglementata la o ampriza de 9.00 m (2 benzi carosabile de cate 3.00 m și trotuare pe fiecare parte a sa de cate 1.50 m).

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

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

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

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

Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

UTR-Liu*: locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

Funcțiunea predominanta:

- **Locuințe individuale** (unifamiliale) și **semicolective** (doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau lipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme

carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Utilizari admise cu conditionari :

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine

- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

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

locuirii pe parcelele vecine;

- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține

acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe,

grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafața să fie :
 - **minim 431 mp** pentru locuinte individuale (unifamiliale), cu 1 unitate locativa pe parcela.
 - **minim 460 mp** pentru locuinte semicolective (familiale), cu 2 unitati locative pe parcela (unitati allipite sau suprapuse).

Ulterior aprobarii PUZ-ului , se admit modificari de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea conditiilor de mai sus.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi intre 3.00m si 5.00 m, conform plansei de "Reglementari Urbanistice" .
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15 mp.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- imobilele se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Nu este cazul.

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice si private. Accesul la parcele se realizeaza din strazi de interes local: strada Carierei (regularizata la ampriza de 9.00 m) si strada "A" propusa prin PUZ la o ampriza de 9.00 m.

Numarul de accese:

- pentru loturile cu locuinte individuale (unifamiliale) se vor prevedea :1 acces auto si 1 acces pietonal.
- pentru loturile cu locuinte semicolective avand unitatile locative alipite si pentru parcelele de colt (cu acces la 2 strazi), se pot prevedea:
 - 2 accese auto si 2 accese pietonale – pentru parcela de colt
 - 2 accese auto si 2 accese pietonale – pentru loturile 1 si 3.
 - 1 acces auto si 1 acces pietonal – pentru restul parcelelor
- Latimea acceselor auto va fi intre 2.50 m – 5.50 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.

Stationarea autovehiculelor :

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Înălțimea maximă admisibilă :

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Aspectul exterior al clădirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

Spatii libere si plantate:

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% 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.

Imprejmuiri :

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

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass

UTR – S_Va *

1. Dispozitii generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde 2 parcele cu aceasta destinatie in cadrul zonei urbanizate, cu suprafetele de **598.00 mp si 506.00 mp**.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin alte documentatii PUZ.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

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

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

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

3. Utilizare functionala :

Utilizarile 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 si alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, foisoare, componente ale amenajării peisagere;

Utilizarile admise cu conditionari:

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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizari 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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Imobilele se vor amplasa la minim 5.00 m fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Imobilele se vor retrage cu minim 5.00 m fata de limitele laterale si posterioare.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A » propusa prin PUZ si de pe strada Carierei.

Stationarea autovehiculelor :

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

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru edicule, foisoare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și un regim de înaltime P.

Aspectul exterior al cladirilor :

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.

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

Toate ediculele, foisoarele se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

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

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

Firidele de 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).

Spații libere și plantate:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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 este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor .

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 transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

3. Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului :

UTR –S Va : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass