



URBMT- MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001
ACTUALIZATA**

**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME,
ALEEA TEIUS-NORD**

DATA:

04.01.2023

PROPRIETAR:

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

BENEFICIAR:

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

PROIECTANT:

S.C. ARHI ACTUS S.R.L.

PROIECTANT CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Dr.urb. Matei Coheci

Radu-Matei Coheci
RUR A, B, C, C1, D,
Dz0, E, F1, F4
2023.06.07 16:13:02
+03'00'

**AMPLASAMENT: CLUJ-NAPOCA, Aleea Teius (zona Borhanci), nr. CF/CAD: 250674,
251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

denumire proiect	P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, ALEEA TEIUS-NORD / ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA
serie & nr. proiect	003/2021
amplasament	CLUJ-NAPOCA, Aleea Teius (zona Borhanci), nr. CF/CAD: 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457
beneficiar	COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA
proiectant general	S.C. ARHI ACTUS S.R.L.
proiectant urbanism	dr.urb. Matei Cocheci
Certificat urbanism	de 1646/27.06.2022

1.2 OBIECTUL LUCRARI:

Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării modului de construire pe 9 parcele inițiale (identificate cu numerele cadastrale 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457 – suprafață totală 2809 mp), conform procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca (aprobat 2015).

Certificatul de Urbanism care stă la baza elaborării prezentei documentatii, CU nr. 1646 / 27.06.2022, a fost eliberat pentru intreg terenul identificat prin numerele cadastrale mai sus mentionate (proprietari COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA) având suprafața de 2809 mp. Pentru aceasta documentatie a fost eliberat Avizul de Oportunitate nr. 244/9.11.2022

În vederea respectării procedurii de urbanizare, toate terenurile din zonă, incluse în UTR ULiu, au fost luate în considerare în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal, ce își dorește stabilirea parametrilor necesari pentru reglementarea modului de utilizare a terenurilor pentru o zonă de locuințe cu regim redus de inaltime. Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere aplicarea procedurii de urbanizare pe zona delimitata prin Avizul de Oportunitate nr. 244/9.11.2022. Având în vedere faptul că zona de studiu a facut parte dintr-o documentatie mai veche de tip P.U.Z. (P.U.Z. Silaghi aprobat prin HCL 464/2007), care a produs o serie de efecte, precum constituirea frontului sudic al Aleii Teius, zona de reglementare va cuprinde doar zona neconstruita – frontul nordic al Aleii Teius, fara a cuprinde si intersectia cu strada Bicz. De asemenea, intrucat la faza actuala exista in zona doua documentatii in faza de avizare (PUZ Katarg, respectiv PUZ Dealu Popii, s-a incercat o corelare in ceea ce priveste propunerile de organizare a rețelei stradale)

Tabel nr.1 – Parcelele incluse in teritoriul ce face obiectul PUZ

Nr. cadastral	Proprietar	Suprafață	Categorie folosință
250674	Piglisian Victor si Onita	480 mp	Arabil
251415	Piglisian Victor si Onita	30 mp	Arabil
339417	Cojocaru Radu-Silvian	199 mp	Arabil
339877	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
339874	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
340369	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
340361	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
343077	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
339457	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
	TOTAL	2809.00 mp	

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Plan Urbanistic General municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Zona Metropolitană Cluj-Napoca – perioada de programare 2021-2030;
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zona Dealu Popii – pentru construire locuințe și dotări în conformitate cu CU nr. 235/17.01.2020 și a avizului de oportunitate nr. 114/08.05.2020,
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal KATARG – pentru construire locuințe pentru care s-a emis avizul de oportunitate nr. 7 / 7.01.2020.;
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Silaghi aprobat prin HCL 464/2007
- Studiu geotehnic al amplasamentului și Expertiza geotehnică pentru amplasament
- avizul de oportunitate nr. 244 / 9.11.2022

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal se află în proprietatea privată a beneficiarilor, în sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, cartier Borhanci.

Zona Borhanci este una dintre zonele preferate de extindere ale mediului rezidențial din Cluj-Napoca, în special după perioada anilor 2000 și perioadele de dezvoltare imobiliară accentuată (perioada 2004 – 2008, respectiv 2015 – prezent). Pînă în 1990, zona s-a situat în extravilanul municipiului, fiind caracterizată de parcele de tip agricol, brăzdată de drumuri de exploatare nemodernizate. Puținele locuințe existente în zonă erau strâns legate de un mod de viață mai degrabă rural, izolat.

În momentul de față, după două perioade de urbanizare accelerată, zona se păstrează ca un magnet pentru dezvoltările imobiliare în special de locuințe cu densitate redusă,

existând însă în continuare un amestec de zone urbanizate și parcele agricole, dând impresia de colaj urban lipsit în multe locuri de coerență.

Zona de studiu a fost cuprinsă într-un Plan Urbanistic Zonal tributar primei perioade de dezvoltare accelerată – P.U.Z. Silaghi aprobat prin HCL 464/2007. Acest plan a produs o urbanizare incompletă concentrată în jurul a două străzi – Aleea Târnăveni, respectiv Aleea Teiuș. Zona dintre aceste două străzi a rămas neexploată, contribuind la efectul de dezvoltare în petice de urbanizare. Frontul sudic al Aleii Teiuș este rezultatul acestui PUZ de urbanizare. Profilul stradal al Aleii Teiuș a fost realizat în baza aceluiași PUZ. La intersecția cu strada Bicz, pe latura nordică a Aleii Teiuș există o altă locuință, consecință a unui Plan Urbanistic de Detaliu, parte din aceeași documentație. Existența unui front constituit pe latura sudică precum și a construcției la intersecția cu strada Bicz limitează posibilitatea creării unui alt tip de profil stradal pentru Aleea Teiuș.

În partea de nord a zonei de studiu se află în curs de aprobare un Plan Urbanistic Zonal care reglementează frontul nordic al unei străzi noi create. Acesta nu se învecinează direct, între cele două dezvoltări existând parcele agricole necadastrate, cu titluri de proprietate. În partea de est a parcelei se află în curs de avizare/aprobare Planul Urbanistic Zonal Dealu Popii, zona de locuințe cu densitate redusă și dotări. În vecinătate se dezvoltă HUB-ul educațional și pădurea parc – investiție a municipalității, care va asigura necesarul de spații publice verzi și educaționale ale întregului cartier.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE:

Terenul ce face obiectul PUZ este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci, având acces dinspre vest (strada Bicz), prin intermediul Aleii Teiuș.

Zona de studiu a fost aleasă astfel încât să cuprindă întreg terenul reglementat prin PUZ, precum și frontul sudic al Aleii Teiuș. Limitele zonei de studiu propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt reprezentate de limita posterioară a parcelelor situate pe frontul sudic al Aleii Teiuș (la sud), terenul identificat ca TARLAUA 117 / PARCELA 16 (proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, la nord), PUZ Dealu Popii (la est), strada Bicz (la vest).

Accesibilitatea terenului este astfel una bună, legătura cu municipiul Cluj-Napoca fiind realizată prin intermediul Străzii Bicz (2,5 km de cartierul Gheorgheni, unde se află cele mai apropiate dotări educaționale de tip liceu). De asemenea, legătura cu localitățile Apahida și Feleacu se poate realiza destul de facil, prin intermediul centurii ocolitoare Apahida-Vâlcele, aflată la doar 2 km către sud.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Din punct de vedere geologic, municipiul Cluj-Napoca se află în unitatea structurală a Bazinului Transilvaniei. Depozitele din cadrul teraselor sunt în general alcătuite din pietrișuri cu adâncimi de câțiva metri, cu toate acestea în lunca Someșului și în zona primei

terase, deși straturile de pietrișuri depășesc 10 m, prezența argilei și turbei poate crea probleme în ceea ce privește fundarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat pe culoarul Someșului Mic și pe culoarele însoțitoare, la contactul Depresiunii Transilvaniei cu masivul muntors al Gilăului, precum și la întâlnirea Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei. Zona de studiu se află în unitatea de relief a Dealului Sicului (Câmpia Transilvaniei) – zonă colinară care limitează la sud culoarul depresionar al Someșului Mic.

Terenul ce face obiectul PUZ se află pe o pantă medie de 8 %, ce coboară de la nord (431 m) către sud (428 m). Conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, zona este una susceptibilă la alunecări de teren (risc mare/foarte mare).

În ceea ce privește hidrografia, municipiul Cluj-Napoca se află pe teritoriul bazinului hidrografic al bazinului Someș-Tisa.

Din punct de vedere climatic, municipiul Cluj-Napoca se află într-un sector de climă continentală-moderată, având o temperatură medie anuală de peste 8° C, cu precipitații medii anuale între 500 și 800 mm. Valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului în această zonă este de 79 %. Este specifică circulația zonală a vânturilor dinspre vest. Solurile predominante sunt cernoziomurile argiloiluviale și cele aluviale (în lunca Someșului Mic).

2.4. CIRCULATIA:

Accesul carosabil pe terenul studiat se poate realiza în prezent dinspre vest (Strada Bicaz). Profilul actual al Aleii Teiuș a fost reglementat prin PUZ Silaghi, care a produs efecte – constituirea frontului sudic al Aleii. Profilul existent conform PUZ aprobat are o deschidere de 7 m (6 m carosabil cu trotuar de o singura parte cu latimea de 1 m).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Terenul studiat este neconstruit, având în prezent utilizare agricolă (categorie folosință – arabil pentru toate parcelele studiate). Astfel, prin PUZ se asigură schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială.

Bilanț teritorial existent

Suprafață teren studiat – 2809 mp - 100.00 %

Suprafață teren agricol (arabil) – 2809 mp – 100.00 %

2.6. ECHIPAREA EDILITARA:

Din punct de vedere al echipării edilitare, parcelele studiate beneficiază de existența rețelelor de distribuție a energiei electrice, de alimentare cu apă potabilă, de canalizare și de gaze naturale, existente pe Aleea Teiuș.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Principala problemă este reprezentată de zonele cu risc mediu și mare de alunecări de teren, în cadrul cărora vor trebui respectate recomandările din studiul geotehnic, respectiv expertiza geotehnică realizată în cadrul acestei documentații.

Existența rețelelor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

Intrucât zona este deja introdusă în intravilan și este destinată urbanizării în vederea realizării de locuințe cu densitate redusă, nu există riscuri sau probleme semnificative de degradare a mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Studiul și expertiza geotehnică al amplasamentului recomandă, din punct de vedere tehnic, realizarea proiectului propus. Din cauza stratificației înclinată conform cu panta și a succesiunii straturilor coezive și necoezive se recomandă urmărirea recomandărilor expertizei geotehnice pentru fazele următoare de proiectare (PAC, PT, DDE).

Țesutul urban aflat în imediată vecinătate a zonei de studiu este unul parțial destructurat, ce nu oferă tipare morfo-tipologice specifice care să poată servi drept model pentru viitoarea intervenție planificată pe acest sit. Se remarcă ruptura morfologică între țesutul tradițional, de factură rurală, încă prezent de-a lungul străzii Borhanciului și a străzii Bicăz (prezența tarlalelor agricole, parcelarul de tip agricol) și țesutul urban transformat în urma reparcelării fostelor terenuri agricole precum.

În ceea ce privește conformarea spațial-volumetrică a clădirilor și relația clădire-parcelă, majoritatea clădirilor au un regim de înălțime P+E (se remarcă astfel răspândirea tipului de acoperire prin șarpantă). Noile locuințe ce constituie frontul sudic al Aleii Teiuș se remarcă prin păstrarea alinierii clădirilor (5 m față de aliniament).

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate realizat, documentația Plan Urbanistic Zonal va ține cont de următoarele condiționări de natură normativă, funcțională, morfologică și de mediu:

- 1) Reglementările din Planul Urbanistic General – zonă de urbanizare în care reglementarea urbanistică este necesară să fie realizată pe frontul nordic al Aleii Teiuș. Proiectul să țină inițial seama de prevederile Planului Urbanistic Zonal – Silaghi în baza căruia a fost realizat frontul sudic al Aleii Teiuș, precum și de Planurile Urbanistice Zonale

află în diverse stadii de avizare/aprobare – PUZ Dealu Popii, PUZ Katarg, PUZ Hub Educațional pentru construire locuințe și dotări, realizat la nord, respectiv la est de parcelele studiate. Planurile Primăriei Municipiului Cluj-Napoca pentru zona de Hub Educațional includ dezvoltarea unei baze sportive și a unui hub educațional ce ar oferi dotările necesare inclusiv viitorilor locuitori din zona reglementată prin actualul PUZ. Este necesară asigurarea unui profil minim de 7 m pentru Aleea Teiuș, conform PUZ Silaghi.

2) Caracteristicile naturale ale terenului: panta de circa 5 - 8 % (de la nord la sud – diferență de nivel de circa 3 m).

3) Nevoia de a oferi o imagine urbană coerentă Aleii Teiuș prin constituirea frontului nordic a străzii cu o aliniere identică a construcțiilor.

4) Realizarea a două conexiuni posibile către est – PUZ Dealu Popii, respectiv către nord – PUZ Katarg și posibila urbanizare a parcelelor agricole situate la nord. Până la urbanizarea parcelelor de la nord și est, intrarea propusă va deservi ca punct de întoarcere și manevră pentru vehiculele mai mari. Se asigură astfel corelarea circulațiilor între diversele planuri urbanistice existente în zonă/

Este astfel considerată oportună realizarea investiției, din următoarele motive:

1) Posibilitatea realizării unei zone de locuințe individuale de calitate într-un areal aflat la doar 5 km de centrul municipiului Cluj-Napoca – un răspuns la deficitul de locuințe existent în acest moment în municipiu.

2) Posibilitatea corelării cu alte proiecte ale municipalității din zona Borhanci.

3) Necesitatea creării unei imagini urbane coerente pe Aleea Teiuș.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulat de Certificatul de Urbanism nr. 1646 / 27.06.2022, parcelele se află situate în următoarele unități teritoriale de referință:

- **Uliu- Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere în primul rând schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială. Propunerea reglementată va trebui să țină cont și de faptul că zona este susceptibilă la alunecări de teren (risc mare/foarte mare), conform prevederilor PUG Cluj-Napoca.

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate nr. 244/09.11.2022, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor locuitori, în funcție de concluziile studiilor de fundamentare autoritatea publică locală poate solicita reglementarea unor subzone S_UIs (Instituții și servicii publice) și/sau S_UVa (Zone verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, grădini, parcuri). Întrucât dimensiunile parcelelor reglementate sunt reduse (lățime maximă de 18.80 m), în zonă se dezvoltă PUZ Dealu Popii care prevede parcele pentru

spații verzi, instituții și servicii – clădiri educaționale, precum și PUZ pentru Hub Educațional elaborat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, pentru actualul PUZ se propune doar realizarea conexiunilor de circulații și posibilitatea unei permeabilități mai bune către aceste zone noi de dezvoltare. De asemenea, se va avea în vedere ca profilul străzilor existente să respecte profilele stradale stipulate prin PUZ Silaghi aprobat prin HCL 464/2007.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

În zonă sunt propuse spații verzi (PUZ Katarg, PUZ Dealu Popii, PUZ Hub Educațional – pădure parc). Întrucât zona este constituită ca zonă rezidențială cu densitate redusă, neexistând elemente remarcabile de cadru natural ce necesită scoase în evidență, nu se impun măsuri specifice de valorificare a cadrului natural. Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi pe sol natural pentru fiecare parcelă precum și o atenție deosebită în ceea ce privește scurgerea apelor pluviale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

În ceea ce privește circulațiile publice propuse se va lărgi profilul Aleii Teiuș realizat conform PUZ Silaghi aprobat prin HCL 464/2007, ce are în acest moment o lățime de 7 m după cum urmează: Propunerea modifica profilul stabilit prin PUZ Silaghi și aduce Aleea Teiuș la profilul minim stabilit prin PUG Cluj-Napoca – 9m, modificat pentru a permite circulația în ambele sensuri (fiind vorba de o stradă infundată momentan, până la aprobarea PUZ-urilor adiacente) – carosabil de 6 m latime și trotuare de 1,5 m latime pe ambele părți. În capătul Aleii Teiuș este propusă o zonă de întoarcere.

Aleea Teiuș este corelată cu rețeaua stradală din PUZ Dealu Popii, putând fi astfel continuată odată cu aprobarea acestui plan urbanistic zonal.

În ceea ce privește numărul de locuri de parcare, se propune ca fiecare parcelă să asigure minimum 2 locuri de parcare conform Anexei 2 la Planul Urbanistic General și Secțiunii 3, Punctul 9 din Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR – Liu – „(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.”. Astfel rezultă un număr de 14 locuri de parcare în interiorul parcelelor.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL. INDICI URBANISTICI:

Propunerea este de a reparcela cele 9 parcele situate la nord de Aleea Teiuș (numere cadastrale 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457 – suprafață totală 2809 mp). Rezultă astfel un număr total de 7 parcele destinate construirii de locuințe și 7 parcele dezemebrate din acestea pentru realizare profil drum. Parcelele propuse vor fi incluse în UTR Liu* – Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, având următoarele propuneri de reglementare:

- Suprafață minimă parcelă: 360 mp pentru locuințe individuale / 300 mp pentru locuințe cuplate
- Retrageri minime:
 - o 3,00 m față de aliniament
 - o 6,00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 3,00 m față de limita laterală (0.00 m pe una din laturi în cazul garajelor cu respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate.)
- Înălțime maximă: ((S)+P+1+M / (S) +P+1+R / D+P+M / D+P+R (H max = 12 m)
- POT maxim: 35,00 %
- CUT maxim: 0,90
- Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor.

Bilanț teritorial propus:

Suprafață studiată – 2809 mp – 100,00 %

Locuințe (individuale – regim mic de înălțime) – 2 407.19 mp – 85.71%

Circulații – 315.05 mp – 11.21%

Spații verzi (S_Va) – 86.76 mp – 3.08%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Aleea Teiuș beneficiază deja de rețelele tehnico-edilitare necesare (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale). Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI:

Se recomandă realizarea unor plantații în cadrul parcelelor din zona de locuit.

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și canalizare a tuturor investițiilor realizate în această zonă (locuințe individuale), în conformitate cu prevederile procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Gestiunea deșeurilor va fi realizată individual, pe fiecare parcelă, cu respectarea prevederilor Consiliului Local cu privire la asigurarea serviciilor de salubritate și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

Propunerea urbanistică actuală are rol de a reglementa o zonă care nu a fost cuprinsă în alte studii urbanistice (Dealul Popii, Katarg), care a beneficiat de un regim de reglementare prin PUZ aprobat cu HCL 464/2007. Influența acestui plan este una redusă asupra celorlalte planuri urbanistice, corelându-se însă cu acestea. Întrucât proiectul propune construirea de locuințe individuale și luând în considerare prevederile legii 156/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a

clădirilor, locuințele individuale trebuie să asigure performanțe ridicate în ceea ce privește eficiența energetică și utilizarea sustenabilă a materialelor – consum de energie aproape egal cu zero (NZEB).

Proiectul propus are o influență redusă asupra mediului, nu prezintă riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, nu are efecte negative asupra vecinătăților, nu este situat în arii naturale protejate sau în zone de protecție ale patrimoniului cultural-arheologic.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Nu este cazul.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE:

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Realizarea unei zone de locuințe coerente pe ambele fronturi ale Aleii Teiuș.
- Adaptarea soluției urbanistice propuse la caracteristicile terenului (pantă, risc alunecări de teren).
- Organizarea rețelei stradale în corelare cu proiectele de urbanism învecinate și în considerând posibilitatea dezvoltării ulterioare a vecinătăților.

Operațiunea propusă (reglementarea unei zone rezidențiale în conformitate cu procedura de urbanizare stipulată în PUG Municipiul Cluj-Napoca) se va integra în zona Borhanci, prin funcțiunile propuse (tot locuire – nu sunt propuse funcțiuni incompatibile cu existentul) și prin modul în care rețeaua stradală propusă în cadrul proiectului se corelează atât cu existentul, cât și cu viitoarele dezvoltări posibile din teritoriul adiacent.

Propunerea ilustrată în cadrul Planului Urbanistic Zonal permite realizarea unei zone rezidențiale de calitate, în continuarea unor proiecte deja existente pentru dezvoltarea și viabilizarea zonei Borhanci din municipiul Cluj-Napoca. Astfel, autoritatea publică locală va beneficia de pe urma acestei operațiuni urbane atât direct (creșterea valorii impozitelor colectate), cât și indirect, prin ameliorarea imaginii urbane din zona Aleii Teiuș și corelarea dezvoltărilor urbane propuse în acest areal.

Toate categoriile de costuri pentru operațiunea propusă pe cele 8 parcele care fac obiectul prezentului PUZ vor fi asigurate de către proprietari, conform procedurii de urbanizare, respectiv:

- Costuri operațiuni cadastrale (alipiri / dezmembrări imobile).
- Proiecte tehnice și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe rețeaua stradală de deservire locală propusă (funcție de proprietarii situați de o parte și de cealaltă a străzilor).

- Eventuale lucrări de sistematizare verticală.
- Construcția clădirilor propuse, respectând limitele edificabilelor maxime reglementate.

Categoriile de costuri ce cad în sarcina autorității publice locale: nu este cazul.

5. ANEXE:

01. Regulament local de urbanism
02. Plan de încadrare în PUG
03. Plan de situație existent
04. Plan de reglementări urbanistice
05. Plan de reglementări tehnico-edilitare
06. Plan regim juridic al terenurilor
07. Plan mobilare urbanistică

INTOCMIT :

Dr.arh. Dragos DASCALU

ARHI ACTUS

SEF PROIECT URBANISM:

Dr.urb. Matei COCHECI



URB - RLU- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, ALEEA TEIUS-NORD

DATA:

04.01.2023

PROPRIETAR:

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

BENEFICIAR:

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

PROIECTANT:

S.C. ARHI ACTUS S.R.L.

PROIECTANT CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Dr.urb. Matei Coheci

**Radu-Matei
Coheci**

Radu-Matei Coheci
RUR A, B, C, C1, D,
Dz0, E, F1, F4
2023.06.07 16:24:58
+03'00'

AMPLASAMENT: CLUJ-NAPOCA, Aleea Teius (zona Borhanci), nr. CF/CAD: 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457

1. DISPOZITII GENERALE:

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII:

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca – județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE:

Prezentul regulament se aplica terenului reglementat prin PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ de urbanizare – Aleea Teiuș Nord, județul Cluj, după cum urmează:

- Terenul identificat ca Tarlaua 117/parcela 16 - la nord
- Aleea Teiuș – la sud
- PUZ Dealu Popii – la est
- Parcela nr.cad 250653 – PUD Silaghi – la vest

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageri față de aliniament 3,00 m.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – 3,00 m față de limitele laterale și cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele posterioare.
- Pentru parcelele de colț, retrageri se va realiza față de ambele aliniamente.
- În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate..

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minimum 3,00 m lățime pentru a fi construibilă.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA:

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII:

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 300 mp și front la stradă de minimum 12,00 m.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

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

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.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI:

Zone și subzone funcționale - Conform art. 37 – RGU prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în

reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în cadrul localității. Pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ sunt propuse următoarele tipuri de zone funcționale:

L - Zonă de locuințe

UTR Liu* - Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

UTR – Liu* - Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- Utilizări admise

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU – PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

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

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU – PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

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

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

- 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 de minimum 12,00 m.
- c) Suprafața parcelei va fi de cel puțin 300 mp.

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de 3,00 m.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de minimum 3,00 m.
- În cazul garajelor, se admite construirea pe limita laterală a parcelei, cu următoarele condiții:
 - Respectarea retragerii minime de 3,00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei.
 - Acoperirea calcanelor rezultate, prin cuplarea garajelor a două parcele învecinate.
 - Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, 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.

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică – Aleea

Teiuș – strada existentă cu profilul de 7 m conform PUZ Silaghi aprobat prin HCL464/2007 (cu extindere propusă la 9 m prin prezentul PUZ). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3,00 m.

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

- Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care 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.

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

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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 8,00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire);

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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. 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 30x50 cm. Acestea vor putea fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitar-urbanistice a teritoriului. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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 domeniul public.

ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minimum 1 arbore / 100 mp;

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minimum 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri

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 împrejuririlor 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 împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35,00 %

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 0,90 (mp ADC / mp teren)

UTR – S_Va* - Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- (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) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)
Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin alt Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă retragerea clădirilor cu minim 5,00 m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă. Se recomandă retragerea față de limitele laterale cu o distanță minimă de 5,00 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Se recomandă ca distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă să nu fie mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se realizează din strada de interes local (Aleea Teius)
- Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).
- Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (S) + P. Hmax = 4m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda 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.
- Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
- Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private se vor realiza astfel: pentru zonele rezidențiale, împrejuririle pot fi opace, în timp ce pentru zonele de activități economice (servicii) sau de instituții și servicii, se recomandă realizarea unor împrejuriri transparente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 5,00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,10 (mp. ADC / mp teren) (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

INTOCMIT :

Dr.arh. Dragos DASCALU

ARHI ACTUS

SEF PROIECT URBANISM:

Dr.urb. Matei COCHECI