

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE CONFORM LEGII 350 / 2001 ACTUALIZATA

Amplasament: **str. Macesului**

BENEFICIAR:

HEXAGON TOWN srl

Cluj-Napoca, str. Al. Vaida Voievod nr. 16, corp 1B, ap. U80

PROIECTANT:

ARHIMOBIL srl

Cluj-Napoca, str. Anatole France nr.43

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE PROPUNERI DE DEZVOLTARE

URBANISTICA COCLUZII

ANEXE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PLANSA NR.01:INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA /
INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.02:PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PLANSA NR.03:PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.04:PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA NR.05:TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSA NR.06:MOBILARE URBANISTICA

PLANSA NR.07:INFORMAREA POPULATIEI

COLECTIV DE ELABORARE:

Prof.dr.arh. Iancu Adrian

arh. Dascal Florin

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei:*

PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE

Strada Macesului , Cluj-Napoca

Beneficiar: Hexagon Town srl

Proiectant general: sc Arhimobil srl

1.2. *Obiectul PUZ*

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a terenurilor situate in Cluj-Napoca pe strada Macesului f.n., terenuri identificate dupa cum urmeaza:

C.F./cad Nr. 333408 (6060 mp)
C.F./cad Nr. 275980 (21844 mp)
C.F./cad Nr. 312018 (10819 mp)
C.F./cad Nr. 312017 (11003 mp)
C.F./cad Nr. 309874 (775 mp)
C.F./cad Nr. 309875 (1158 mp)
C.F./cad Nr. 312047 (1000 mp)
C.F./cad Nr. 312967 (1000 mp)
C.F./cad Nr. 312968 (1000 mp)
C.F./cad Nr. 307369 (130 mp)
C.F./cad Nr. 345850 (2870 mp)
C.F./cad Nr. 308630 (407 mp)

Terenurile se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca in **UTR ULiu**.

Suprafata totala a terenurilor este de 58066 mp .

Prin PUZ se propune reparcelarea existenta si realizarea de locuinte individuale si locuinte semicolective cu doua unitati locative. Pe langa acestea se doreste crearea a doua subzone in Utr-ul existent: una S_Is unde se doreste realizare unei gradinite si o doua subzone S_Et, unde se doreste realizare unor cladiri cu functiuni mixte: birouri, cabinete medicale, servicii, firma paza, mic comert, alimentatie publica, sport etc.

In plus se doreste amenajarea unei zone verzi in partea de nord-vest a amplasamentului studiat, zona care va face legatura ulterior cu viitorul parc din cartierul Bună Ziua.

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si obtinut un Aviz de Oportunitate, premergator acestei documentatii. Aviz de Oportunitate nr. 223 din 28.09.2022.

1.3. *Surse documentare*

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare cu caracter analitic intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Relatia zona-oras, Analiza Sectoriala cu dotarile publice si de interes public existente in zona, Conformari spatial-volumetrice, Caracteristicile tesutului urban, Studiu topografic vizat de OCPI, Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei.
Zona este caracterizata de prezenta cladirilor cu functiunea predominanta de locuire semicolectiva si individuala.

Se observa lipsa oricaror functiuni complementare locuirii : functiuni tertiare, zone verzi amenajate, transport in comun etc.

Terenurile studiate sunt divizate in zona mediana de strada Macesului , strada de unde se si propune accesul la terenurile studiate.

Pe parcelele studiate se gasesc constructii de mici dimensiuni in stare avansata de degradare sau nelocuibile, care o parte din ele vor fi demolate.

Se propune reparcelarea (adica comasarea si parcelarea ulterioara), cu asigurarea accesului la fiecare parcela de pe drumuri existente reconfigurate conform PUG Cluj-Napoca sau de pe drumuri/alei acces noi prevazute si ilustrate in aceasta documentatie.

Operatiunile propuse sunt ilustrate in Plansa nr.U.03 – PLAN SITUATIE PROPUSA.

Limita zonei de reglementare: parcelele care fac obiectul prezentei documentatii (vezi Plansa nr. U.03).

Limita zonei studiate: parcelele reglementate si parcelele adiacente acestei zone (vezi Plansa nr. U.03).

- Potential de dezvoltare.
Zona studiata are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a si fost incadrata in PUG Cluj-Napoca in: UTR ULiu – Zona de Urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
Conform PUG Cluj-Napoca se permite in cadrul UTR-ului organizarea si reglementarea subzonelor prevazute in aceasta documentatie:
S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
S_UIs – Subzona de instituii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate
S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.
Zona se afla situata in partea de Sud a Municipiului Cluj-Napoca la limitele dintre cartierele Buna Ziua si Becas.
- Relationarea zonei cu localitatea.
Zona studiata se invecineaza direct cu strada Macesului, strada colectoare in cartierul Buna Ziua. Aceasta se afla in contiurarea strazii Mihai Romanul, strada care porneste inspre Vestul localitatii din strada Calea Turzii. Ca relatie directa si apropiata cu alte strazi cu o importanta mai mare, strada Macesului se inteapa la o distanta de aproximativ 700 m de zona studiata in strada Buna Ziua, cea mai mare si mai importanta strada din cartierul cu acelasi nume.

Fiind adiacenta strazii Macesului in partea de vest si est zona studiata beneficiaza de echipare edilitare dar nu beneficiaza de legaturi cu transportul public in apropiere, de servicii etc.

2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia sud-nord inspre afluentul paraului Becas cu care zona studiata se invecineaza in partea de vest, adica o panta descrescatoare de la sud spre nord de aproximativ 17m pe o lungime de aproximativ 170 m.

Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

2.4. Circulatia.

Accesul la parcelele studiate se face in momentul de fata direct din strada Macesului si indirect de pe strada Paradisul Verde, pentru zona de est, strada reglementata prin documentatia urbanistica aprobata cu HCL 14 din 18.09.2014. Aceasta insa nu este in totalitate asfaltata si modernizata.

Pentru zona de vest accesul indirect din strada Macesului se face prin drumul aflat la limita nordica a amplasamentului, drum de asemenea partial asfaltat.

2.5. Ocuparea terenurilor.

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Pe parcelele studiate se gasesc constructii de mici dimensiuni in stare avansata de degradare sau nelocuibile, care o parte din ele vor fi demolate.

Zona studiata este caracterizata de prezenta predominanta a imobilelor cu functiunea de locuire. Locuirea este prezenta in imobile sau ansambluri de locuinte colective, semicolective si unifamiliale.

- Relationari intre functiuni.

Nu este cazul. Pe terenurile reglementate nu exista decat in mica masura functiunea de locuire

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: pe parcelele studiate exista 3 imobile cu functiunea de locuire, cu regim de inaltime P/P+1, dintre care unul se va pastra.

- Aspecte calitative ale fondului construit: imobilele propuse spre demolare sunt nelocuite si parasite motiv pentru care calitatea lor estetica si functionala este slaba.

- Asigurarea cu servicii a zonei.

Pe o raza de 500 metri nu exista dotarile necesare unei zone complet echipate, adica functiuni care sa deserveasca si sa completeze functiunea primara, cea de locuire specifica zonei, acesta fiind si motivul pentru care se propun in aceasta documentatie functiunile sau zonele complementare locuirii enumerate mai sus.

Pe o raza de 1000 metri exista:

- Invatamant prescolar : Gradinita Panda / Elf – la o distanta de aproximativ 1 400 m.
- Statie de transport in comun-pe strada Buna Ziua – la o distanta aproximativa de 700 m fata de zona studiata
- Dotari de sanatate: Centrul de Pediatrie – pe strada Buna Ziua
- Dotari comerciale: magazinul Lidl – pe strada Buna ziua – la o distanta aproximativa de 800 m fata de zona studiata.
- Dotari de turism – cazare in pensiune si hotel stele pe strada Buna ziua.
- Altele – comert specializat, materiale de constructii, servicii – in majoritate aflate pe strada Buna ziua.

- Asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi special amenajate in interiorul sau in vecinatatea parcelei. Exista o propunere din partea municipalitatii pentru Parcul Buna Ziua, adiacent partii vstice a amplasamentului studiat, motiv pentru care in documentatia prezenta se si prevede o zona verde cu acces public nelimitat, care sa faca legatura intre zona studiata si viitorul parc Buna Ziua.
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati: parcelele existente au o geometrie necorespunzatoare .

2.6. *Echipele edilitare*: Strada Macesului este echipata complet din punct de vedere edilitar.

2.7. *Probleme de mediu*: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. *Optiuni ale populatiei*: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare.*

La baza documentatiei stau urmatoarele studii de fundamentare: Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei:

1. Relatia zona-oras
2. Analiza sectoriala cu dotarile publice si de interes public existente in zona
3. Conformari spatiale volumetrice
4. Caracteristicile tesutului urban
5. Studiu geotehnic
6. Documentatie topografica

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcelele studiate si reglementate au acces din strada Macesului, si o panta de aproximativ 17 m care descreste de la sud la nord.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

3.2 **Conceptul** - are patru componente majore:

- „15 minutes walk” - implementarea acestui concept presupune asigurarea dotarilor de proximitate la o distanta de maximum 15 minute de mers pe jos, adica aproximativ 1 km; pe aceasta distanta locuitorii unei zone vor trebui sa poata accesa functiunile minimale pentru satisfacerea necesitatilor imediate: servicii, sanatate (cabinet medical, cabinet stomatologic), educatie (gradinita), mic comerț (brutarie, lactate, etc.), locuri de munca (birouri), parking pentru asigurarea necesarului pentru vizitatori), spatii pentru practicarea sportului (sala fitness), zona verde pentru recreere, loc de joaca pentru copii.

- Abordare ecologica: reducerea pierderilor de energie (izolarea termica a cladirilor specifica caselor pasive), caparea si utilizarea apelor pluviale (si astfel nu vor fi necesare deversari ale apelor pluviale in rețeaua de canalizare), iluminatul stradal autonom (lampi led alimentate de panouri solare).

- Asigurarea securitatii (monitorizare prin camere de luat vederi, conexiunea la o firma de paza).

3.3 Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. A 02), in:

UTR ULiu – Zona de Urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

In urma studiului efectuat prin aceasta documentatie se propune reparcelarea existenta si pastrarea incadrarea parcelor in:

UTR ULiu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

3.4 Valorificarea cadrului natural.

In urma interventiilor prevazute prin aceasta documentatie se propune imbunatatirea(realizarea) amenajarilor exterioare pe parcelele studiate si racordarea lor la caile de acces propuse si prezente in zona.

3.5 Modernizarea circulatiei.

Se propune reglementarea pe tronsonul aferent PUZ a strazii Macesului pentru a ajunge la profilul si configuratia propusa prin PUG Cluj-Napoca. Suplimentar se propune realizare a doua supralargiri a benzilor de circulatie in profilul de 16 metrii, spatiu care va putea fi folosit in viitor de catre administratie pt crearea unor statii de autobus, taxi, etc. Suprafetele de teren necesare asigurarii unui profil de 16 metri pentru strada Macesului vor fi cedate cu titlu gratuit domeniului public.

Accesul la ansamblul propus se va face direct din strada Macesului atat pentru partea estica a amplasmentului cat si pentru ce estica.

Pentru dezvoltarea din partea vestica a amplsamentului accesul se face din strada Macesului prin intermediul aleilor/strazilor de incinta prevazute si denumite momentan Aleea 'A' cu profil de 9 m , Aleea 'B' cu profil de 9 m, Aleea 'C' cu profil de 9 m .

Pentru dezvoltarea din partea estica a amplsamentului accesul se face din strada Macesului prin intermediul strazii Paradisul verde, strada propusa pentru a fi modernizata, reglementata la profil de 9 m si continuata astfel incat sa deserveasca atat imobilele noi existente in zona cat si cele propuse prin aceasta documentatie.

3.6 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.6.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03- Plan reglementari urbanistice.)

3.6.2. Reglementari:

Se reglementeaza doar incadrarea in Unitatile teritoriale de referinta aferente PUG actual, reparcelare si drumurile interioare .

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

3.6.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

BILANT TERITORIAL - UTR				
UTR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	58066	100	58066	100
UTR ULiu	58066	100	0	0
UTR Liu	0	0	53658	92,42
S_Is	0	0	1200	2,06
S_Et	0	0	2006	3,45
S_Va	0	0	1202	2,07
TOTAL	58066	100	58066	100
BILANT TERITORIAL - ZONE FUNCTIONALE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	58066	100	58066	100
UTR Liu				
S teren	53658	100	53658	100
Alei, drumuri-publice	0	0	8463	15,77
S parcele locuire	0	0	45195	84,23
S construibile	0	0	15818	35
Alei, platforme	0	0	11299	25
Sp. verzi amenajate	0	0	18078	40
S_Is - gradinita + functiuni mixte				
S teren	1200	100	1200	100
S construibile	0	0	720	60
Alei, platforme	0	0	240	20
Sp. verzi amenajate	0	0	240	20
S_Et1 + S_Et2 - functiuni mixte				
S teren	2006	100	2006	100
S construibile	0	0	1204	60
Alei, platforme	0	0	401	20
Sp. verzi amenajate	0	0	401	20
S_Va				
S teren	1202	100	1202	100
S construibile	0	0	60	5
Alei, platforme	0	0	420	35
Sp. verzi amenajate	0	0	722	60
INDICI URBANISTICI				
UTR Liu	- POT maxim = 35%			
	- CUT maxim = 0.9			
S_Is	- POT maxim = 60%			
	- CUT maxim = 2.2			
S_Et	- POT maxim = 60%			
	- CUT maxim = 2.2			
S_Va	- POT maxim = 5%			
	- CUT maxim = 0.1			

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.

- Gospodarie comunală: evacuarea deșeurilor se va asigura prin firmele care asigură aceste servicii din zonă.

3.8. *Protectia mediului.*

- Diminuarea surselor de poluare: în zonă nu există surse de poluare; construcțiile propuse nu cuprind funcțiuni care poluează.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa în rețeaua de canalizare a orașului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidări de maluri (nu este cazul).
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: nu este cazul.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică: nu există în zonă.

4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respectă întocmai prevederile PUG, și prevederile UTR Liu.

Documentația propune reglementarea unei zone ramasă neurbanizată, înconjurată de funcțiunea de locuire.

Dotările propuse contribuie la asigurarea necesităților funcționale atât ale locuințelor propuse dar și ale celor existente și viitoare pe o rază de circa 1 km. Stațiile pentru transportul în comun, precum și suprafețele de teren necesare asigurării unui profil de 16 metri pentru strada Macesului vor fi cedate cu titlu gratuit domeniului public. Toate costurile vor fi suportate de investitorii privați.

Consecințele economice: se va crea o investiție care va contribui la bugetul local precum și locuri de muncă noi.

Consecințele sociale: se vor asigura spații de locuințe noi cu acces din strada Macesului și funcțiuni complementare de care cartierul sau zona studiată are nevoie și care la ora actuală lipsesc cu desăvârșire.

4. ANEXE

- Avize
- Studii de fundamentare
- Extrase de carte funciara: C.F./cad Nr. 333408 (6060 mp), 275980 (21845 mp), 312018 (10819 mp), 312017 (11003 mp), 309874 (775 mp), 309875 (1158 mp), 312047 (1000 mp), 312967 (1000 mp), 312968 (1000 mp), 307369 (130 mp), 345850 (2870 mp), 308630 (407 mp)

Intocmit

Prof.dr.arh. Iancu Adrian

arh. Dascal Florin

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – Liu

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Art.1. Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor.

Se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:
Smin = 350 mp; front min.=12 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (alee / strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu cel puțin 3.00 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage cu minim 3.00 m

Fata de limita posterioara cladirile se retrage cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu cu mai puțin de 6.00 m

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei.

Art.6. 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.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

Un acces pietonal și un acces carosabil din caile de circulație pentru locuințele individuale.

Unul sau doua un accese pietonale și unul sau doua accese carosabile din caile de circulație pentru locuințele semicolective cu doua unitati locative.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

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 coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

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 grd, sau vor fi cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli / finisaje uscate pentru fațade, placaje din piatră sau alte finisaje uscate sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 40% din suprafața totala

Fiecare parcela va avea inspre caile de circulatie, in apropierea limitei de proprietate , plantat minim un copac (foioase, decorative. etc) cu coronament la maturitate de minim 4 metri si circumferinta tulpinii la plantare (la un metru de sol) de minim 15 cm.

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public sunt optionale; in cazul in care se vor construi acestea vor avea 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.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =35%; CUTmaxim = 0.9

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

S_Is

Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Art.1. Utilizări admise:

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățămînt si conexe (gradinita, after-school, etc.) funcțiuni administrative (birouri cu acces si pentru public), funcțiuni de cultură,, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, functiuni de sanatate (cabinete medicale), functiuni de recreere, functiuni de sport si intretinere corporala.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor.

Se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 900_{mp}; front min.=20 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (alee / strada) public direct.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu cel putin 3.00 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

Fata de limitele laterale cladirile pot alipi pe calcan daca pe parcela vecina este prevazut calcan sau se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu cu mai puțin de 4.50 m.

Fata de limita posterioara cladirile se vor retrage cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu cu mai puțin de 6.00 m

Art.6. 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 4,5 m.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

Minim un acces pietonal și un acces carosabil din caile de circulație .

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane S(D)+P+2+R(M).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului .

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grd. Cornișele vor fi de tip urban.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 20% din suprafața totala

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public sunt optionale; cele care se vor realiza vor avea 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.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2,2

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

S_Et

Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Art.1. Utilizări admise:

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: administrative – birouri, sedii de companii etc.; financiar-bancare; comerciale cu ADC de maximum 1000 mp; alimentație publică; servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere ; cazare turistică; funcțiuni de sanatate (cabinete medicale); funcțiuni de sport si intretinere corporala; funcțiuni de recreere; funcțiuni de educatie si conexe; alte funcțiuni cu caracter terțiar.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor.

Se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=15 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (alee / strada) public direct.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu cel putin 3.00 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

Fata de limitele laterale cladirile pot alipi pe calcan daca pe parcela vecina este prevazut calcan sau se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu cu mai puțin de 4.50 m.

Fata de limita posterioara cladirile se vor retrage cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu cu mai puțin de 6.00 m

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

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

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

Minim un acces pietonal și un acces carosabil din caile de circulație .

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de $S(D)+P+2+R(M)$.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului .

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grd. Cornișele vor fi de tip urban.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 20% din suprafața totală

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public sunt optionale; cele care se vor realiza vor avea 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.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2,2

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

S_Va

Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație

Art.1. Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; sisteme de iluminat, post trafo.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor.

Conform situației existente.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament.

Retragere de minim 5 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei.

Retragere de minim 5 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Minimum 5 m.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale.

Alei pietonale. Acces auto pentru întreținerea spațiilor verzi.

Art.8. Staționarea și parcarele autovehiculelor.

Nu este cazul

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor.

Parter.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Minimalist.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 60% din suprafața totală

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt optionale; cele care vor fi realizate și vor fi orientate spre spațiul public vor fi realizate prin sisteme de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine proprietăți private vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =5%; CUTmaxim = 0,05

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Intocmit

Prof.dr.arh. Iancu Adrian

a
r
h
15
.

D
a