



Denumirea lucrării

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ

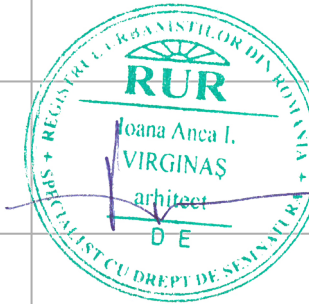
Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508,
C.F. nr. 261508, Jud. Cluj

Faza **Plan Urbanistic Zonal**
Inițiator **S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.**
Conține **Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal**

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
2. Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
3. Proiect nr. / Faza	132/2017 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
5. Proiectant	Arhi BOX Design S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3	Mihai RACU	doctor architect	arhitectură/urbanism	
4	Ștefania- Alexandra PAȘCA	arhitect stagiar	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Documente

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou General
4. Copie C.I.F.
5. Copie Carte de identitate
6. Certificat de urbanism
7. Copie Extras C.F. Nr. 506604
8. Copie Extras de Plan Cadastral

B. Piese scrise

1. Memoriu de arhitectură

C. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/5000
U1	Situația existentă	1/1000
U2	Reglementări urbanistice	1/1000
U3	Reglementări edilitare	1/1000
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
U5	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA I	1/500
U6	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA II	1/500
U7	Studiu cu posibilitatea de evoluție a zonei	1/1000
U8	Ilustrare urbanistică	%
U9	Secțiuni	1/200
U10	Studiu zonificare urbanistică	1/5000
U11	Studiu zonificare urbanistică	1/2000
U12	Studiu de însorire	%
U13	Studiu de însorire	%
U14	Detaliu limită de proprietate	1/100

4. MEMORIU DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant	Arhi BOX Design S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	132/2017
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Septembrie 2023

1.2. Date generale

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Terenul se află în proprietatea DMA DEVELOPMENT SRL.

Suprafața totală a parcelei este de 6000 mp.

Terenul are forma unui patrulater regulat, trapez, este orientat pe direcția E-V, având accesul pe latura estică (front de 63,02 ml) direct din Calea Turzii.

Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private.

Terenul prezintă o declivitate cu creștere usoară spre sud, cca. 8%.

În zonă există rețelele edilitare (apă, curent electric, canalizare, gaz).

Imobilul menționat anterior se încadrează parțial în UTR UEc și parțial în VPr, și, conform profilului din Anexa 6 a Regulamentului Local de Urbanism, se urmărește posibilă supralărgire a Căii Turzii la un profil de 54 m.

La sudul parcelei care se dorește a fi reglementată, deși în Planul Urbanistic General există parcele încadrate în UTR UEc și VPr, pe acestea, în lungul străzii Gherase Dendrino au fost construite locuințe individuale, autorizate conform autorizațiilor nr. 450/28.04.2014 (2 case unifamiliale cuplate, împrejurire, amenajări exterioare), 574/29.05.2014 (Două case unifamiliale cuplate, împrejurire, amenajări exterioare), 1226/24.10.2014 (Casă unifamilială, împrejurire, amenajări exterioare), 1231/29.10.2014 (Casă unifamilială, împrejurire) respectiv 1834/12.10.2016 (Locuință unifamilială, împrejurirea terenului și amenajări exterioare).

Din acest motiv considerăm limita relevantă a zonei de reglementat latura sudică a parcelei care se învecinează cu imobile deja autorizate/construite.

1.3. Date de sinteză

Suprafața reglementată:

UTR UEc – 2.725,17 mp

UTR VPr – 3.274,83 mp

TOTAL – 6.000 mp

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	nr. CAD / nr. CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Obs
1.	Calea Turzii nr. 192 mun. Cluj-Napoca	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	

1.4. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în urbanizarea terenului aflat în arealul definit de Calea Turzii la est și parcele proprietate privată pe celelalte laturi.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de "ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ" generat de terenul situat pe Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj. Parcela care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 6.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 261508, nr. CAD 261508. Terenul se află în proprietatea S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.

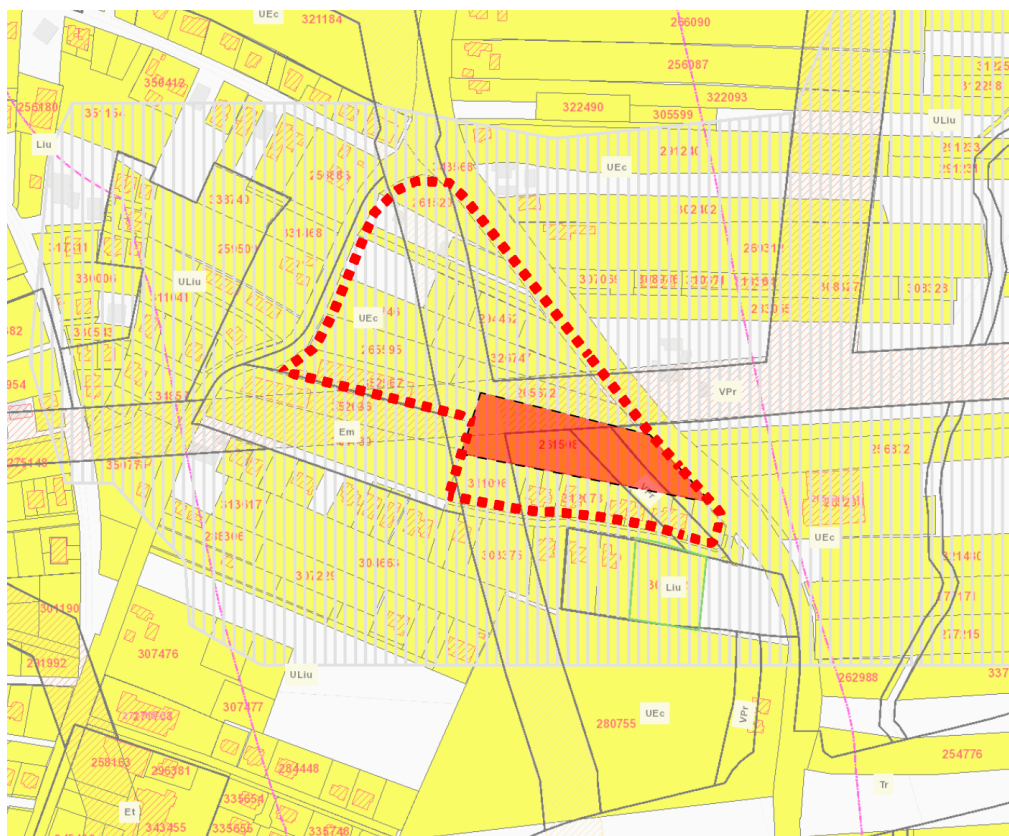
Planul de urbanism propune crearea unui ansamblu care va include:

- Spații comerciale;
- Spații pentru servicii;
- Birouri;
- Circulații auto și pietonale publice;
- Accese auto și pietonale, parcări la subsolul clădirii;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de interes public;
- Infrastructură edilitară.

1.5. Încadrare în P.U.G. Cluj-Napoca

PUG Cluj Napoca încadrează parcela studiată în două UTR-uri, conform planșei „U2 - Reglementări Urbanistice”:

- UTR UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial;
- UTR VPr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;



1.6. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca;
- Studiu topografic elaborat de Ing. Claudiu Bondor;
- Set de analize morfologice și urbanistice.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Caracterul inițial al zonei este de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, teren arabil).

- În zonă există un număr mic de locuințe risipite construite cel mai probabil în perioada anilor 1960-1970;
- Recent zona a început să fie urbanizată, datorită poziției favorabile în lungul unei artere principale de trafic a orașului;
- În ultimii ani în zonă s-au construit locuințe (în lungul străzilor Eugen Ionescu și Făgetului) respectiv clădiri de dimensiuni relativ mari destinate comerțului, serviciilor, birourilor, activităților de tip showroom etc. (în lungul Căii Turzii);
- Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014 parcela studiată este în prezent caracterizată ca fiind încadrată într-o zonă de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, arabil) sau libere, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;
- Se dorește aplicarea procedurii de urbanizare a zonei astfel încât aceasta să poată primi spații destinate activităților economice.

Funcțiuni publice în vecinătate:

În apropiere se află:

- Clădiri de birouri;
- Funcțiuni hoteliere;
- O serie de stații de alimentare cu carburanți (Petrom, OMV, Lukoil);
- O serie de showroom-uri auto (Toyota, Renault, Citroen, Mercedes, Skoda, Audi);
- Un magazin de mari dimensiuni de materiale de construcții (Leroy Merlin).

Potențial de dezvoltare:

Planul Urbanistic General propune ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul și să devină:

- Zonă destinată activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Localizarea unor servicii în această zonă cu echipare tehnico-edilitară completă, cu un caracter comercial definit de clădirile deja construite în zonă, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;

- O clădire mixtă cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;
- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o panta ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe malul drept al Râului Someș, între Calea Turzii, Strada Făgetului, respectiv Strada Gherase Dendrino.

Parcela care urmează a fi urbanizată este încadrată în UTR UEc și VPr și se învecinează cu parcele situate în UTR UEc și VPr.

În prezent principalul acces în zona studiată se face din Calea Turzii, situată la est. Prin intermediul acestei străzi zona este conectată la nivel urban cu:

- Cartierul Zorilor Sud;
- Cartierul Bună Ziua;
- Centrul Municipiului Cluj-Napoca;
- Zona Făget.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află pe malul drept al râului Someș, pe un versant cu o pantă între 5-8°, orientat nordic. În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural. Terenul este în prezent ocupat de vegetație spontană.

2.4. Circulația

Artera principală de circulație în zonă este Calea Turzii, aflată la est. Față de aceasta, parcela studiată are un front cu lungimea de 63,02 m. De asemenea, zona mai e delimitată de Strada Făgetului la vest și Strada Gherase Dendrino la sud. Parcela nu este accesibilă dinspre aceste două străzi deoarece posibilitățile de conectare sunt blocate de construcții respectiv de zone încadrate în UTR VPr.

Un conflict major constatat în zonă este lipsa trotuarelor și aleilor pietonale, problemă care va fi rezolvată de către investitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat și cuprins în zona care va fi reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent liber de construcții.

În prezent parcelele vecine sunt fie construite (cele de la sud), fie folosite pentru depozitarea de materiale de construcții (lemn, piatră, etc.). Se dorește ca prin reglementarea zonei aceasta să își schimbe imaginea și să contribuie pozitiv la ambianța Căii Turzii, una din principalele căi de intrare în Municipiul Cluj-Napoca.

2.6. Echiparea edilitară

Zona este complet echipată edilitar. Branșarea la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile studiate nu au fost ocupate anterior cu construcții. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeuri.

În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.

În zonă nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR UEc** și **UTR VPr**.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **nr. 112 din 29.07.2021** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele operațiunii de urbanizare conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR UEc, UTR VPr, Anexa nr. 2, Anexa nr. 6, Anexa nr. 10).

Proiectul propune valorificarea unui teren situat pe o arteră majoră a orașului, foarte accesibil, complet echipat tehnico-edilitar, care a fost ocolit până în prezent, dar care prin integrarea în imaginea străzi oferă oportunitatea de a îmbunătăți calitativ ambianța zonei învecinate.

Planul prevede:

- Accesibilizarea zonei studiate;
- Continuarea tendințelor de dezvoltare a zonei Calea Turzii;
- Dezvoltarea unui ansamblu de birouri și spații comerciale;
- Dezvoltarea de spații verzi amenajate de interes comunitar.

3.2. Prevederi ale P.U.G. - Descrierea noii structuri urbane

Ansamblul reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compus din două zone:

- Zona aferentă UTR Ec* – Zonă de activități economice de tip comercial și servicii;
- Zona aferentă UTR VPr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona reglementată corespunde condițiilor de amplasare prevăzute în Regulamentul local de urbanism:

- Front la stradă minim 60 m;
- Suprafața minimă 5000 mp;
- Adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- Parcela are forma regulată.

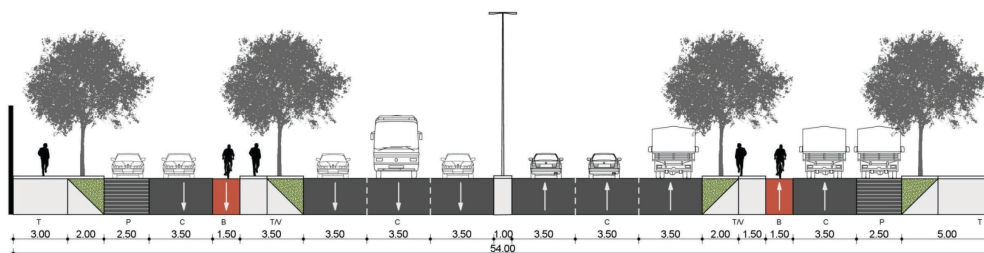
3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este implementarea unei suprafețe verzi generoase încadrate în UTR VPr. Deoarece încadrarea în UTR VPr are rol de protecție a unor elemente de infrastructură edilitară (conductă gaz și linie electrică aeriană), accesele auto și pietonale în aceste zone se vor amenaja în proporție de 10%.

Pe zona aferentă UTR Ec* spațiile verzi se vor amenaja pe o suprafață de min. 20%. De asemenea, se dorește plantarea de arbori pentru îmbunătățirea imaginii zonei, realizarea de amenajări peisagere.

3.4. Modernizarea circulației

În zona studiată va fi propus un acces pe latura estică din Calea Turzii.



Proiectul presupune crearea unui acces din Calea Turzii și asigurarea posibilităților de lărgire a acesteia în viitor, în vederea asigurării unui profil de 54 m conform Anexei 6 la Regulamentul Local de Urbanism. Accesul pe parcela va fi configurat conform cerințelor formulate de autoritățile competente, asigurându-se totodată posibilitatea creării bretelei de deservire locală prevăzută prin PUG (anexa 6, profil tip I.A).

Conform configurației urbanistice existente s-a constatat că dezvoltarea propusă prin PUZ nu va fi de natură să afecteze posibilitățile de acces sau construire pe alte parcele din arealul definit de Calea Turzii și Străzile Gherase Dendrino și Făgetului.

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcelă în spații dedicate aflate în subsolul clădirilor conform PUG Cluj-Napoca, Anexa nr. 2.

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

UTR Ec*, VPr

FUNȚIUNI

- **UTR Ec*** - Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, birouri, comerciale, loisir etc.;
- **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată este de 6.000 mp;

BILANȚ TERITORIAL

	mp	%
Suprafață totală parcelă	6,000	100,00
Suprafață construită	944,64	15,74
Suprafață carosabilă	426,63	7,11
Suprafață pietonală	499,43	8,32
Suprafață verde	4.129,30	68,83
Suprafață neamenajată	0,00	0,00

SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ

	6.000,00 mp
Suprafață încadrată în UTR Ec*	2.725,17 mp
Suprafață încadrată în UTR Vpr	3.274,83 mp

INDICATORI URBANISTICI:

ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

P.O.T. max	35%
C.U.T. max	1,2
<u>ZONA VERDE</u>	
P.O.T. max	0%
C.U.T. max	0

REGLEMENTĂRI:

- Retragere față de aliniament: min 8 m;
- Retrageri față de limitele laterale: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă;
- Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+2E+1R**;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă **21 m**, respectiv înălțime maximă admisă **21 m**.

SPAȚII VERZI

UTR Ec*

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(1-3S)+P+2+R (S- subsol, P – parter, R – nivel retras)

H max. cornișă = 21 m.

PARCAJE

Nr. maxim locuri de parcare amenajate în subsolul clădirilor = 40 din care:

- 30 locuri de parcare pentru birouri
- 10 locuri de parcare pentru alimentație publică

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă;
- Rețele de canalizare menajeră;
- Rețele de canalizare pluvială;
- Rețele de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de alimentare cu gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații.

3.7. Protecția mediului

Conform deciziei nr. 50 din 25.03.2022, ca urmare a notificării adresate de S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L. pentru "Elaborare PUZ în condițiile Legii 350 actualizată", înregistrată la A.P.M. Cluj cu numărul 2037/28.01.2022 nu este necesară evaluare de mediu și nu este necesară evaluare adecvată, respectiv proiectul se va supune avizării fără aviz de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative și, prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren.

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 20% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat se dorește realizarea pentru Calea Turzii a unui profil I A - 54 m. În acest sens alinierea clădirilor propuse va urmări retragerile minime necesare supralărgirii Căii Turzii.

Odată modernizată, această stradă va rezolva circulația defectuoasă și lipsa locurilor de parcare.

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	Nr. CAD / CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Observații
1.	Calea Turzii nr. 192	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	-

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) și să se transforme într-un spațiu urban destinat activităților economice. Organizarea urbană va fi bazată pe un regim de construire de tip deschis:

- Zonă destinată activităților economice;
- Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Prin retragerea impusă prin PUZ, se vor crea premisele lărgirii Căii Turzii la un profil de 54 m conform Planul Urbanistic General. Se oferă astfel o oportunitate de reglementare a zonei și de organizare a traficului pe o arteră majoră de intrare în oraș;
- Localizarea unor servicii în această zonă deservită de infrastructură tehnico-edilitară existentă, cu un caracter comercial și de servicii definit de clădirile deja construite, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;
- O clădire mixta cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;

- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o pantă ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii în zona de intrare în oraș din direcția Turda – Alba-Iulia.

4.2. Consecințe economice și sociale

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va rezerva o suprafața de 1.064,13 mp de teren în vederea lărgirii profilului Căii Turzii.

Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unor terenuri cu poziție favorabilă în oraș în prezent neutilizate;
- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unui obiect de arhitectură compatibil cu caracterul uneia din principalele intrări în Municipiul Cluj-Napoca conform strategiei propuse prin Planul Urbanistic General;
- Crearea condițiilor necesare în vederea asigurării posibilității de lărgire a profilului Căii Turzii;
- Deschiderea posibilităților de a crea un traseu verde (pietonal și velo) în lungul elementelor de infrastructură protejate prin încadrarea în UTR VPr.

4.3. Categoriile de costuri

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face exclusiv pe baza investițiilor private.

Ulterior aprobării documentației „P.U.Z. URBANIZARE CALEA TURZII” se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Întocmit,

Dr. Arh. Mihai RACU

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Regulament Local de Urbanism

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ

Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de P.U.Z. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona studiată fiind în imediata vecinătate a unui curs de apă, se vor respecta indicațiile rezultate din studiul hidrologic și se vor executa umpluturile propuse.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m.

Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj. Parcela are forma unui patrulater regulat, trapez și este orientată pe direcția E-V. Parcela are în partea estică un front la Calea Turzii, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- **UTR UEc;**
- **UTR VPr;**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR Ec*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

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

CARACTERUL PROPUȘ

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar sau comercial. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, în funcție de specificul programului arhitectural.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor respecta în mod obligatoriu reglementările P.U.G. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

Se vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc – va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

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

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip;

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refofosibile;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

Construcții provizorii de orice natură;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m;
- adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 5.000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionarea și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje dispuse la sol sau în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Necesarul de parcaje: – conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime va fi (1-3S)+P+2+1R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori – minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public nu sunt obligatorii.

În cazul dispunerii de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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 2,20 m. Împrejmuirile vor 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 fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 1,2

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

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

Serviciu de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- construcții subterane;
- căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 0%

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

C.U.T. maxim = 0

Întocmit,

Dr. Arh. Mihai RACU

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ