

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Proiect nr. SQMA_206

Denumirea investiției: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE
LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Amplasament : Drumul Sfantul Ioan, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **VAMOS TRAIAN si sotia VAMOS OLIMPIA-SANDA**
Str. G-ral Ion Dragalina, nr. 8, ap. 10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

Șef proiect: Arh. Cristian Urcan

Colectiv elaborare: Arh. Stag. Cristina BOIZESAN
Arh. Manuela-Ioana BODNAR
Arh. Teodora PETZ (SPRINCEANA)
Arh. Gloria DIUGAN
Arh. Alexandru BLANARU

Colaborator urbanism: Arh. Urbanist Cristian BANUT

NOIEMBRIE 2023

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

BORDEROU GENERAL PUZ

Proiect nr. SQMA_206

1. Certificat de Urbanism nr. 2293 din 21.07.2021
2. Copie C.I.
3. Extrase C.F.

1.VAMOS TRAIAN si soția

VAMOS OLIMPIA-SANDA - nr. C.F. 327319 S: 3000 mp

4. Documentatie topo

A. PIESE SCRISE

1. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

URBANISM

- | | | |
|--|------|------------|
| 1. Plan de incadrare in zona si P.U.G. | U.01 | sc. 1:2000 |
| 2. Plan de situatie existent | U.02 | sc. 1:250 |
| 3. Plan de reglementari urbanistice | U.03 | sc. 1:200 |
| 4. Plan posibilitate de mobilare urbanistica | U.04 | sc. 1:200 |

NOIEMBRIE 2023

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

I.01. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea investitiei:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Beneficiar:	VAMOS TRAIAN si sotia VAMOS OLIMPIA-SANDA Str. G-ral Ion Dragalina, nr. 8, ap. 10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament:	str. Drumul Sfantul Ioan, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Numar proiect:	SQMA_206
Data elaborarii:	13.11.2023

I.02. Obiectul lucrării:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Terenul propus pentru a fi studiat in cadrul PUZ se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, in partea sud-estica a localității.

Amplasamentul este situat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Amplasamentul este accesibil in partea de nord de pe str. Drumul Sfântul Ioan.

Terenul studiat in suprafata de 3000 mp este format din 1 parcelă care este inregistrată in intravilanul mun Cluj-Napoca:

VAMOS TRAIAN si soția

VAMOS OLIMPIA-SANDA - nr. C.F. 327319 S: 3000 mp

este proprietatea beneficiarilor. Suprafata propusa spre a fi studiată prin P.U.Z. este de 3000 mp. Terenul face parte din **UTR Aapp - Zonă de agrement public/privat – parțial, UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – parțial și UTR TDA - Terenuri cu destinație agricolă,arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.**

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

NOIEMBRIE 2023

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Se propune o zona dedicata activitatilor de agrement conform Avizului de Oportunitate nr 37 din 2.03.2022: facilitati dedicate agrementului pentru public: alimentatie publica, spatii de joaca, odihna și loisir, amenajari pentru activități în aer liber (picnic, gratare), alei, parcaje.

P.U.Z.-ul trateaza teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

I.03. Surse de documentare:

La elaborarea prezentului PUZ s-au folosit date din:

- PUG Municipiul Cluj-Napoca
- Regulament local de urbanism
- Extras CF
- Ridicare topografică
- Harta orașului de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca
- Google Maps
- Avize rețele
- Aviz de Oportunitate nr. 37 din 2.03.2022

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.01. Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat se afla pe drumul Sfântul Ioan, care traverseaza padurea Faget N-S , intersectand trasee turistice si trasee de ciclism. Zona e predominant in UTR Aapp – zona de agrement pentru public/privat . Mediul construit consta intr-un mix de functiuni publice dar si rezidentiale. Dezvoltare propusa in PUG a strazii va incuraja ciclismul in zona si va creste potentialul zonei.

II.02. Incadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sud-vestică a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- la nord: Drumul Sfântul Ioan
- la vest CF 292850 – proprietate privata
- la est – teren necadastrat
- la sud – teren necadastrat

II.03. Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul studiat se află în partea sud-vestică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat se prezinta sub forma unui platou, ce inclina foarte lin de la nord la sud și este traversat de paraul Garbau.

Poziția terenului este deosebită permițând o bună însorire și orientare față de toate punctele cardinale.

Constituenții geologici pot fi studiați în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate Im cuprins între : -20 0, respectiv zonei climatice calde și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 oC;
- precipitațiile medii anuale de peste 630 l/m2;
- frecvența anuală cea mai mare o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest și cele din sud-vest, schimbările de direcție dese sunt datorate configurației reliefului;

NOIEMBRIE 2023

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este: $H_i = 90$ cm. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Terenul studiat are relieful în pantă de aproximativ 2.5% ce permite evacuarea apelor pluviale. Vegetația este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, zona studiată are valoarea $ag=0,10$ g.

II.04. Circulația:

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin drumul Sfântul Ioan. Îmbrăcămintea acesteia este de asfalt . Profilul drumului este adecvat doar autoturismelor.

Traficul din zonă este redus și este format din autovehiculele proprietarilor de case private, angajați și clienți ai funcțiunilor publice și cei ce utilizează drumul ca ruta ocolitoare .

II.05. Ocuparea terenurilor:

Terenul de la Vest este contruit, restul vecinatatilor fiind neconstruite.

II.06. Echipare edilitara:

În zona este rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de distribuție energie electrică de joasă tensiune. În zona nu este conducta publică de canalizare și nici rețea de distribuție a gazelor.

II.07. Probleme de mediu:

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va prelua în bazine de colectare și utiliza la irigarea terenului.

Nu există riscuri naturale și antropice în ceea ce privește terenul studiat.

II.08. Opțiuni ale populației:

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:
CU 2293 / 21.07.2021, prelungit cu nr 603972 din 21.06.2023.

III.02. Prevederi ale PUG

Teritoriul studiat este încadrat în **U.T.R. Aapp- Zona de agrement pentru public/privat si U.T.R. Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic si partial in U.T.R Tda – terenuri cu destinație agricola**. Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise cat si prevederile avizului de oportunitate. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de

agrement public: alimentatie publica, spatii de joaca, odihna si loisir, amenajari pentru activitati in aer liber (picnic, gratare) alei, parcaje.

De asemenea prin PUG este reglementat profilul drumului Sfantul Ioan – profil III D -18m, aspect prevazut in propunere.

III.03. Valorificarea cadrului natural

Terenul se prezinta ca un platou, astfel nu se impun solutii deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relieful sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

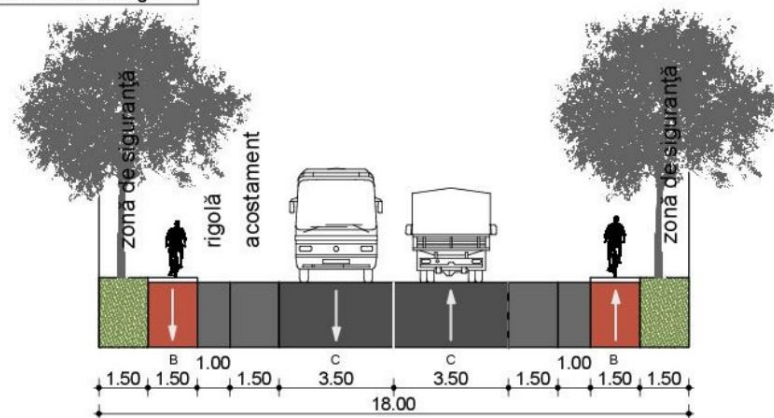
Conf. RLU UTR Aapp pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 60 % din suprafața de referință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă reglementării profilului stradal.

III.04. Modernizarea circulatiei

Suprafața de teren grevata prin PUG de o servitute de utilitate publică se propune pentru a fi dezmembrata și înscrisa în CF cu destinația "drum".

Accesul auto se realizeaza din str. Drumul Sfântul Ioan.

III.D | 18m - Drum în extravilan - Strada Fagetului



III.05. Zonificare functională- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede elaborarea unui Plan urbanistic zonal, în vederea reglementării terenului studiat.

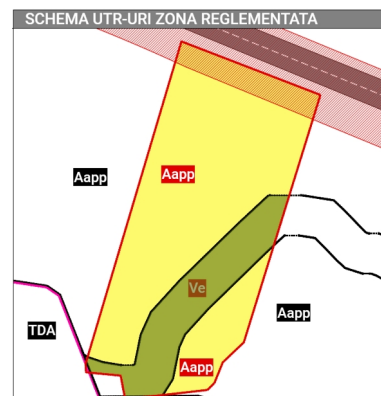
Se propune o zona dedicata activitatilor de agrement conform **Avizului de Oportunitate nr 37 din 2.03.2022**: facilitati dedicate agrementului pentru public: alimentatie publica, spatii de joaca, odihna și loisir, amenajari pentru activități în aer liber (picnic, gratare), alei, parcaje.

Se doreste amplasarea unor pavilioane provizorii, realizate pe structura de lemn, avand functiunea de alimentatie publica si toaleta publice. Se propune delimitarea unor alei pietonale din materiale naturale (pietris) si delimitarea unor zone de loisir si luat masa, dotate cu mobilier din lemn.

Construcțiile vor respecta indicii urbanistici propuși. Atât aliniamentul minim propus, cât și retragerile laterale și posterioare aferente UTR-urilor propuse conform planșelor atașate. Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren alaturate drumului existent pentru a se reglementa profilul stradal III.D DRUM – 18 m aferent Drumului Sfântul Ioan conform planșei U.03 Plan de reglementari urbanistice.

III.05.01. Indicatori propusi:

Aapp - zona agrement pentru public/privat		Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	
P.O.T. maxim	10.00%	P.O.T. maxim	1.00%
C.U.T. maxim	0.25	C.U.T. maxim	0.01
H cornisa	8.00 m	H maxim	-
H maxim	max 12.00 m	Regim de inaltime	-
Regim de inaltime propus	S+P+1+R/M		
Front stradal	min. 30.00 m		
Suprafata minima parcela	min. 2000 mp		
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posterioare	(a)min. 6m / (b)min. 6m		
Spatii verzi	min 60.00%		



III.05.02. Zonificarea teritoriului - Bilant teritorial

Bilant teritorial: GENERAL	Existent	% din total	Propus	% din total	Observatii
Suprafata de teren studiată prin S.O.	3000.00	100.00	3000.00	100.00	- cedare pentru domeniu public, conf.
Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR	3000.00	100.00	2781.02	92.70	Plan Propunere, 218.98 mp pentru
Suprafata de teren PUBLIC	0.00	0.00	218.98	7.30	regularizarea Drumului Sfântului Ioan
S construită	0	0.00	222.06	7.40	
S construită desfasurată	0	-	545.81	-	
S spații verzi	3000.00	100.00	2287.08	76.24	
S circulații auto + pietonale	0	0.00	490.86	16.36	

P.O.T.	0.00%	7.98%
C.U.T.	0	0.20

Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR

VAMOS TRAIAN si sotia
VAMOS OLIMPIA-SANDA nr. C.F. 327319 S: 3000 mp

Teritoriu studiat

S teritoriu studiat prin P.U.Z.	3000.00 mp	100.00%
S teritoriu reglementat prin P.U.Z.	3000.00 mp	100.00%
S teren aflat in proprietatea BENEFICIARILOR	3000.00 mp	100.00%
S teren PUBLIC	0.00 mp	0.00%

ZONIFICARE FUNCTIONALA

S teren zona reglementată	3000.00 mp	100.00%
S teren propusa spre dezmembrare pentru reglementare profil stradal	219.98 mp	7.33%
S teren aferentă UTR Aapp1	1797.44 mp	59.91%
S teren aferentă UTR Aapp2	356.49 mp	11.88%
S teren aferentă UTR Ve	622.68 mp	20.75%

ESTIMARE SUPRAFETE CONSTRUITE

Sc maxim aferentă UTR Aapp1	179.74 mp	10.00%
Scd maxim aferentă UTR Aapp1	449.36 mp	
Sc maxim UTR Aapp2	35.64 mp	10.00%
Scd maxim aferentă UTR Aapp2	89.12 mp	
Sc UTR Ve	6.22 mp	1.00%

U.T.R. Aapp1

P.O.T. maxim	10.00%
C.U.T. maxim	0.25
H maxim	12 m
Regim de inaltime	S+P+1+R/M
Spatii verzi	60.00%

U.T.R. Aapp2

P.O.T. maxim	10.00%
C.U.T. maxim	0.25
H maxim	12 m
Regim de inaltime	S+P+1+R/M
Spatii verzi	60.00%

U.T.R. Ve

P.O.T. maxim	1.00%
C.U.T. maxim	0.01
H maxim	-

UTR Aapp - caracteristici

- Zonă de agrement pentru public

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate – de alimentație publică, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

Utilizari admise

Agrement pentru pentru public:

- alimentație publică;
- picnic;
- sport în aer liber;
- echitație;
- amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

III.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarului precum și apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere și apele pluviale să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea bransamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și a racordurilor de canalizare pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectură la aceasta adresă.

III.06.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă în zona.

III.06.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor studiate se vor realiza prin soluții individuale reglementate pe parcela, în lipsa canalizării stradale.

III.06.3. Alimentare cu energie electrică

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

III.06.4. Telecomunicatii

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

III.06.5. Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

III.06.6. Alimentare cu gaze naturale

Se vor adapta soluții ce nu necesita alimentare cu gaze naturale.

VI.07. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

III.07. Protectia mediului

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, în cuve ecologice subterane cu colectare selectivă, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Zonele verzi propuse, curățate, plantate și cu copaci toaletați vor ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibile zonele către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție sporită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

III.08. Obiective de utilitate publica

O porțiune de teren în suprafață de 218.98 mp este propusă pentru dezmembrare în vederea modernizării străzii Drumul Sfantul Ion.

NOIEMBRIE 2023

Se va asigura profilul III. D – 18 m al strazii Drumul Sfântul Ion, în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G.;
Accesul auto la zona de agrement se realizează din strada Drumul Sfântul Ion.
Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Data
13.11.2023

Intocmit,
Arh. Stag. Cristina BOIZESAN
Arh. Manuela-Ioana BODNAR
Arh. Teodora PETZ (SPRINCEANA)
Arh. Gloria DIUGAN
Arh. Alexandru BLANARU

Șef. Proiect
Arh. Cristian URCAN

Coordonator specialitate
Arh. Urb. Cristian BANUT

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin 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

3.1 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 238 din 07.08.2020.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru zona cu funcțiune comerț engros de dimensiune mică și medie, administrație complementară / de susținere a profilului funcțional al zonei și zonă verde.

3.2 Zonificare funcțională

Parcela studiată aflată în proprietatea beneficiarului este încadrată în UTR Aapp, UTR Ve și UTR TDA.

Zone si subzone propuse:

- Aapp - Zona de agrement public/privat
- Ve - Zona de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- TDA - Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan

4.1 U.T.R. Aapp

Zonă de agrement public

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public, facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, spatii de joaca, odihna si loisir, amenajări pentru activități în aer liber, (picnic, gratare), alei, parcaje, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru pentru public:

- (a) alimentație publică;
- (b) picnic;
- (c) sport în aer liber;
- (d) echitație;
- (e) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (f) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agrement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI
ACTUALIZATA
PUZ/SQMA_206

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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 P.U.Z.

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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Agrement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

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

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

Agreement pentru public:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Agreement pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj 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 - etaj retras).

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

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

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, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Agreement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Agreement pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înfrumusețare de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Agreement pentru public:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurimi. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejurimile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona de agreement pentru public:

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zona de agreement pentru public:

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

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

4.2 U.T.R. Ve

Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Se mentin prevederile PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR=Ve.

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde albia minora a cursului de apa, cunoscut sub de numirea paraul Sf. Ion.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Prin proiectul de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasi-natural al cursului de apa. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, accesibilizarea unei de apa pentru agrement si organizarea spatiilor verzi, intr-un concept peisagistic coerent.

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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 jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Structura cadastrală actuală nu se modifica.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea amenajari peisagere si plantari de arbori si vegetatie decorativa pe intreaga suprafata a UTR.

Cursul de apa va fi amenajat peisager in baza unui proiect de specialitate.

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 transparent, 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 = 1 %

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

C.U.T. maxim = 0,01

4.4 U.T.R.TDA

Terenuri cu destinație agricolă, arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc – situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D, după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

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

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 SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânațe.

Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere.

Unități agricole / ferme existente.

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha;
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate – arător, livadă, pomet, pășune, fânaș;
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol;
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

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

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P .

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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia prezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

POT max = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

POT max se va stabili prin PUZ în funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

CUT max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

CUT max = 0,2 – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

Intocmit

arh. stag. Cristina BOIZESAN

arh. Manuela-Ioana BODNAR

arh. Teodora PETZ (SPRINCEANA)

arh. Gloria DIUGAN

arh. Alexandru BLANARU

Sef. Proiect

arh. Cristian URCAN

Coordonator specialitate

arh. urb. Cristian BANUT