

# MEMORIU TEHNIC

## INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE FACILITATI

DEDICATE AGREMENTULUI PENTRU PUBLIC

DRUMUL SF. IOAN 109 PROVIZORIU LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

Beneficiar: CHETAN ADRIAN IOAN

Amplasament :DRUMUL SF. IOAN 109 PROVIZORIU LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

### 1.2. Obiectul lucrarii

Proprietarul terenului din localitatea Cluj-Napoca, Drumul Sf Ioan nr 109, jud. Cluj,

situat in intravilan doreste sa construiasca in conformitate cu prevederile PUG

CLUJNAPOCA pentru zona in cauza.

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ;

118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR Aapp partial si Vp partial.

Circulatia rutiera se realizeaza din Drumul Sf. Ioan, propus a se reglementa la profil de 18.00 m.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie realizarea obiectivelor destinate UTRului mentionat anterior si anume UTR Aapp.

### 1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ;

118/2015 si 730/2016

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 11/18.01.2023

Ridicare topo

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE:

### 2.1. Evolutia zonei

Terenul conform P.U.G.Cluj-Napoca, este incadrat in intravilan.

Folosinta actuala a terenului : curti, constructii.

Zona are un potential bun de dezvoltare.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cluj -Napoca pe Drumul Sf. Ioan, nr. 109.

Terenul studiat este construit.

Zona studiata are o suprafata de 2 000,00mp.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic anexat

## **2.4. Circulatia rutiera**

Circulatia rutiera se realizeaza din Drumul Sf. Ioan, propus a se reglementa la profil de 18.00 m.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul se gaseste in intravilan.

Zona este inierbata.

Nu sunt riscuri naturale.

## **2.6. Echiparea edilitara**

Imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona, se propune un bazin etans vidanjabil.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Functiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivul nou propus neridicand probleme de mediu.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Strategia de dezvoltare locala include dezvoltarea terenurilor din intravilan in aceasta zona.

# **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Dezvoltarea propusa este compatibila cu prevederile PUG si RLU- Zona este dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadrul natural, in vecinatatea padurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt in general pajiști adiacente lizierei padurilor.

## **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR Aapp partial si Vp partial.  
Zona are un potential bun de dezvoltare.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

## **3.4. Modernizarea circulatiei**

### **1. Circulatia stradala**

Circulatia rutiera se realizeaza din Drumul Sf. Ioan, propus a se reglementa la profil de 18.00 m.

## 2. Circulatia in incinte

Organizarea circulatiei interioare proprii a incintelor se face prin alei si platforme dalate.

## 3. Parcaje

Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.

## 4. Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate.

## 5. Sistematizarea verticala

Se propune ca pentru facilitarea accesului auto pe parcele sa se realizeze o sistematizare verticala prin umpluturi de pamant de max 1.00 m.

## 3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

SE DORESTE CONSTRUIREA UNEI VILE TURISTICE

CU DESTINATIE:

destinatie- vila turistica

conform UTR Aapp

regim inaltime imobil propus

P+1+Er

Hmax =10.00m fata de CTA

P.O.T. existent = 4,72 %

C.U.T. existent = 0,11

P.O.T. maxim propus = 9,24 %

C.U.T. maxim propus = 0,9

- Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

• Parcada studiata cu nr.cad. 346155 se invecineaza la N cu parcela nr. cad. 337267 construita, la S cu strada Dr. Sf. Ioan, la E cu parcela nr. cad. 288620 construita iar la V cu un drum.

• Terenul, conform P.U.G. Cluj-Napoca este in intravilan.

• Circulatia rutiera se realizeaza din Drumul Sf. Ioan, propus a se reglementa la profil de 18.00 m.

## 3.6. Dezvoltarea echiparii editilare

### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin racordarea imobilului la reteaua de apa existenta in zona.

### 3.6.2. Canalizarea

-Canalizarea se va asigura printr-un bazin etans vidanjabil.

- Apele de suprafata vor fi colectate de rigole si sistem de colectare al apelor pluviale local-

3.6.3. Alimentarea cu gaze- nu e cazul  
Incalzirea se va face cu pompa de caldura.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea imobilului la reteaua existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

Se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existente in zona.

3.7. Protectia mediului

- Functiunea propusa este nepoluanta si nu creaza servituti vecinatatilor;

- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu  $\varnothing = 200$

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evaca periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.

- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.

- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

I. Nu este cazul.

II. Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico-edilitare, ape.

III. Circulatia terenurilor.

Prin prezentul PUZ s-a stabilit zona construibila, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului conditiile de amplasare a constructiei pe parcela, regim de inaltime si aliniament.

Prezenta documentatie propune

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE FACILITATI DEDICATE AGREMENTULUI PENTRU PUBLIC

DRUMUL SF. IOAN 109 PROVIZORIU LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ  
in vederea obtinerii avizului P.U.Z.

Intocmit,

Arh. Sorin M. Cosoveanu

Arh. Sonia Nicula

Arh. Anamaria A. Chetan



# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE FACILITATI DEDICATE AGREMENTULUI  
PENTRU PUBLIC**  
**DRUMUL SF. IOAN 109 PROVIZORIU LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

## **PRESCHIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT**

### **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului este 2000,00 mp situat in intravilanul localitatii CLUJ-NAPOCA.

### **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

PUG si RLU Aapp-

Zona este dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadrul natural, in vecinatatea padurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt in general pajiști adiacente lizierei padurilor.

RLU VP:partial -

Terenuri impadurite situate in intravilan, introduse prin documentatii de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) inainte de revizuirea Codului Silvic in anul 2008

### **DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONA, SUBZONE SI UTR**

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR Aapp partial si Vp partial .

### **SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**

Nu sunt.

## **PRESCHIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR**

Aapp-

Zona este dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadrul natural, in vecinatatea padurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt in general pajiști adiacente

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadrul natural, in vecinatatea padurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt in general pajiști adiacente

lizierei padurilor.

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 grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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, coerenta cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituitoare de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituitoare generate de obiectivele de utilitate publică precum și celealte 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 servituitoare 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 servituitoare 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 Şef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitută 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 servitută 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.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

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 spațiilor publice.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **Agrement pentru public:**

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, paraje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

#### **Agrement privat:**

- (a) grădinărit, culturi pomice, viticole, apicultură;
- (b) petrecerea timpului 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:

- (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 categoriaagrementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

#### **Agrement privat:**

Edicule – construcții închise sau deschise – pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

### **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 operații 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.

#### **Agrement privat:**

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operații de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o aleă comună de acces;
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp.

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **Agrement pentru public:**

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

#### **Agrement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

### **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.

#### **Agrement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

#### **Agrement pentru public:**

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.

#### **Agrement privat:**

Nu e cazul.

### **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 permeabili.

#### **Agrement pentru public:**

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

#### **Agrement privat:**

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

**Necesarul de paraje:**

**Agrement pentru public:**

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

Atunci când se prevăd funcțuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de paraje va fi determinat prin însumarea numărului de paraje necesar fiecărei funcțuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă paraje la sol, pe terenul unităților de agrement.

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

**Agrement privat:**

Minimum un loc de parcare / parcelă.

## **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**Agrement pentru public:**

Regimul de înăltime 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 înăltime 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).

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

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

**Agrement privat:**

Regimul maxim de înăltime admis este (S)+P.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțunii acestora, caracterului zonei aşa 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

### **Agrement 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 stabile prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

### **Agrement privat:**

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### **Agrement 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### **Agrement privat:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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.

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**

### **Agrement pentru public:**

Spre spațiu public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor 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. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **Agrement privat:**

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

#### **Agrement pentru public și privat:**

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 corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

#### **Agrement 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 corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### **Agrement privat:**

C.U.T. Maxim = 0,1

#### **Depasire CUT:**

nu este cazul

## **VP ZONA VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțuni complexe.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

#### **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.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin P.U.Z. de urbanizare aferent acesteia.

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un P.U.D.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituzile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celealte 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 servituzile 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 servituzile 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 servitută de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitută 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 servituri de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele initiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement  
(a) promenadă, alergare

(b) odihnă

(c) călărie

(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale

pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S\_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricărora tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul.

### **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**

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă aggregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din aggregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din aggregate compactate.

## **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

## **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Nu e cazul.

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiiri, indiferent de structura de proprietate.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 0 %

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

P.O.T. = 0 %

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

C.U.T. = 0

S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

C.U.T. = 0

Intocmit,

Arh. Sorin M. Cosoveanu

Arh. Sonia Nicula

Arh. Anamaria A. Chetan



