



Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”


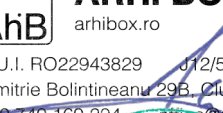



Str. Bună Ziua, F.N., Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj
C.F. Nr. 351383, 351384, 328356, 337646, 338023

Faza	P.U.Z.
Beneficiar	Municipiul Cluj-Napoca
Conține	Plan Urbanistic Zonal

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”
2. Amplasament	Str. Bună Ziua, F.N., Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj C.F. Nr. 351383, 351384, 328356, 337646, 338023
3. Proiect nr. / Faza	358 / 2022 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	Municipiul Cluj-Napoca
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	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	 ARHI BOX S.R.L. arhibox.ro C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007 Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca +40 740 169 204 office@arhibox.ro
2	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	 
3	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Ștefania PUSTAI	arhitect	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Certificat de urbanism Nr. 343 din 20.02.2023
- Extrase C.F.
- Memoriu PUZ

B. Piese desenate

U1	Încadrare în teritoriu	1/500
U2	Situația existentă	1/500
U3	Reglementări urbanistice	1/500
U4	Reglementări edilitare	1/500
U5	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U6	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U7	Ilustrare urbanistică	-

Întocmit

Arh. Andrei ANDONE

4. MEMORIU PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”
Amplasament	Str. Bună Ziua, F.N., Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj C.F. Nr. 351383, 351384, 328356, 337646, 338023
Beneficiarul lucrării	Municipiul Cluj-Napoca
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	358 / 2022
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Martie 2023

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren de formă neregulată, orientat cu latura lungă pe direcția N-S. Terenul are în partea nordică un front la Str. Bună Ziua, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ””, pentru terenul situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Bună Ziua, F.N., Jud. Cluj. Terenul care a generat PUZ, are suprafața de 16.640,14 mp.

Suprafața afectată pentru parcelele care constituie terenul studiat este următoarea:

- C.F. Nr. 351383 (suprafață totală: 9.320 mp) **3.074,92 mp;**
- C.F. Nr. 351384 (suprafață totală: 9.319 mp) **5.004,32 mp;**
- C.F. Nr. 328356 (suprafață totală: 8.566 mp) **2.850,49 mp;**
- C.F. Nr. 337646 (suprafață totală: 12.954 mp) **4.148,56 mp;**
- C.F. Nr. 338023 (suprafață totală: 5.146 mp) **1.561,85 mp.**

Prin proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Se dorește reglementarea terenului în vederea parcelării și amplasării unei construcții cu funcțiune educațională.

Terenul ce se dorește a fi reglementat este de **16.640,14 mp** și are acces direct din Str. Bună Ziua.

1.3. 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. Municipiul Cluj-Napoca

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Limita vestică a cartierului este Calea Turzii, una din arterele cu importanță majoră ale orașului. Cartierul este traversat de două artere principale, pe direcția vest-est fiind strada Bună Ziua - strada Fagului, iar pe direcția nord-sud strada Trifoiului - strada Măceșului. Strada Bună Ziua, are un rol de stradă colectoare, fiind dispuse perpendicular pe aceasta, o serie de străzi secundare aflate în proprietate privată, majoritate fiind înfundate (străzi fără ieșire), cu profile stradale necorespunzătoare, unele nefiind practicabile în două sensuri, sau lipsite de trotuare. Trama stradală duce lipsa de legături între strada Bună Ziua și străzile paralele (str. W. A. Mozart, str. Mihai Românul).

Dezvoltarea cartierului a fost determinată din punct de vedere morfologic de structura funciară inițială de tip agricolă, de unde au rezultat sectoare lungi așezate perpendicular pe strada Bună Ziua. Structura urbană nu prezintă elemente de ierarhizare a spațiului urban, construcțiile fiind așezate înșirat în adâncime. Strada Bună Ziua a devenit artera colectoare a sectoarelor lungi, fiind singura legătură a acestora cu restul orașului. Senzația de izolare este aprofundată de lipsă legăturilor și accentuează dificultatea de amplasare a unor dotări colective și a unor zone ample de interes public.

Funcțiunea predominantă în cartierul Bună Ziua este locuirea, susținută de următoarele tipuri de construcții: locuințe individuale, locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+2 și locuințe colective medii și înalte cu regim de înălțime care variază de la P+3 la P+9. Cartierul beneficiază de puține dotări, acestea fiind centralizate de-a lungul străzii Bună Ziua, singura dotare la scara cartierului fiind supermarketul Lidl.

Structura urbană s-a dezvoltat din punct de vedere imobiliar în urma construirii de locuințe noi, fără dezvoltarea elementelor urbane de integrare (spații publice, parcuri, piațete) și a infrastructurii publice (creșe, grădinițe, școli generale), care să răspundă nevoilor locuitorilor. În cartier nu există dezvoltată infrastructura educațională publică, singura clădire de învățământ public fiind o creșă cu capacitatea de 60 de locuri.

Cartierele învecinate și centrul orașului, suferă de încărcări asupra structurilor educaționale din pricina locuitorilor din noile cartiere construite după 1990, generând astfel o serie de disfuncționalități (în principal încărcări de trafic datorate transportului către unitățile de învățământ, dar și asupra calității procesului educațional prin aglomerarea claselor).

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni comerciale de dimensiuni mici și mari dimensiuni;
- Stații de autobuz;
- Locuințe unifamiliale, semicolective și colective.

Zona cartierului Bună Ziua este preponderent rezidențială, caracterizată de:

- locuințe individuale - parcele încadrate în UTR Liu / ULiu conform PUG Cluj-Napoca;
- locuințe colective - parcele încadrate în UTR Lc / ULc conform PUG Cluj-Napoca;
- construcții mixte - parcele încadrate în UTR M3 / UM3 conform PUG Cluj-Napoca, grupate în lungul străzii Bună Ziua: comerț, servicii, clinică medicală, benzinărie, restaurante, sală de fitness, etc.;
- construcții cu activități economice și instituții și servicii publice - parcele încadrate în UTR Ec / UEc, UTR Ei, UTR Et, UTR ED și UTR Is.
- zonă verde - terenuri încadrate în UTR VPr și VE conform PUG Cluj-Napoca, cu rol de protecție față de infrastructura majoră și de protecție a apelor cu rol de culoare ecologic.

Potențial de dezvoltare:

Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter rezidențial.

Având în vedere numărul mare de locuitori din cartierul „Bună Ziua” care este poziționat adiacent terenului reglementat, se dorește construirea unei școli care deservește populația din cartier.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Bună Ziua, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea sudică un front la Str. Bună Ziua,, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Terenul studiat este încadrată în prezent în:

- UTR UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- UTR ULi/c - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Terenul identificat este total neamenajat (viran), având următoarele vecinătăți:

- la nord - strada Bună Ziua - C.F. Nr. 335744;
- la est - drum de acces către locuințele colective - C.F. Nr. 323755;
- la sud - teren viran pe care se va realiza Parcul Bună Ziua;
- la vest - C.F. Nr. 337196, C.F. Nr. 271864, C.F. Nr. 250183, C.F. Nr. 306357, C.F. Nr. 313811, C.F. Nr. 265195, C.F. Nr. 326699, C.F. Nr. 326700, C.F. Nr. 289088 și 3 parcele necadastrate.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea următoarelor subzone:

- **UTR S_Is BZ** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua;
- **UTR Tr** - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat nu se suprapune cu zone de protecție, dar se învecinează cu un teren pe care se va amenaja Parcul Bună Ziua, la sud, încadrat în **UTR VPr** conform PUG Cluj-Napoca.

2.4. Circulația

Principala arteră de circulație în zona studiată este Str. Bună Ziua, din care se realizează accesul principal pe terenul studiat. Aceasta mărginește situl pe latura nordică. Str. Bună Ziua prezintă un profil stradal de 16,00 m lățime.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului pietonal, velo și auto la funcțiunea propusă, din str. Bună Ziua;
- Implementarea unui profil stradal cu trotuar de 2,70 m, 2 piste de biciclete de 1,50 m fiecare și cale de rulare auto 6,30 m (2 benzi a câte 3,15 m fiecare)

Conform Anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca, pentru învățământul preuniversitar, este necesar 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două și 1 loc de parcare pentru biciclete la 100 mp AU.

Suprafața utilă a construcției va fi de aproximativ 6.000 mp, de unde rezultă un minimum de 30 de locuri de parcare auto și 60 de locuri de parcare pentru biciclete.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransament la rețeaua de gaz a municipiului.

2.7. Probleme de mediu

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul încojurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma santierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

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 mare parte în **UTR ULI/C** și parțial în **UTR UM3**, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unui serviciu de interes public, cu funcțiune de învățământ.

Parcelarea și reglementarea amplasării construcției, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Prin acest proiect se dorește urbanizarea unui teren liber de construcții. În acest moment acest teren este delimitat pe latura vestică de locuințe, pe latura nordică de str. Bună Ziua și terenuri libere de construcții, pe latura sudică de viitorul Parc Bună Ziua și pe latura estică de o cale de circulație secundară și locuințe colective.

Din punct de vedere al volumetriei, toate clădirile propuse respectă regimul de înălțime specific zonei. Construcția propusă nu va depăși 3 niveluri supraterane.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat este încadrat în prezent conform PUG Cluj-Napoca în:

- UTR UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- UTR ULi/c - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Prin urbanizarea terenului se propune instituirea / menținere următoarelor zone/subzone:

- **UTR S_Is BZ** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua;
- **UTR Tr** - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbuști răspândiți pe zona reglementată. Amplasarea parcelei pentru școală în modul prezentat, asigură legătura directă cu viitorul parc Bună Ziua, care se va dezvolta la sud.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului pietonal, velo și auto la funcțiunea propusă, din str. Bună Ziua;
- Implementarea unui profil stradal cu trotuar de 2,70 m, 2 piste de biciclete de 1,50 m fiecare și cale de rulare auto 6,30 m (2 benzi a câte 3,15 m fiecare)

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

UTR S_Is BZ - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua;

FUNȚIUNI

Servicii publice - clădiri de învățământ

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă UTR S_Is BZ = 12.000 mp

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **25%**

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

C.U.T. max = **2,2**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 3.000 mp

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 26.400 mp

SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, 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

S + P + 4 + R (M)

H max. coamă/atic = 18,00 m

PARCAJE

Număr locuri de parcare auto minim conform Anexei 2 la PUG Mun. Cluj-Napoca = 30 locuri

Număr locuri de parcare de biciclete minim conform Anexei 2 la PUG Mun. Cluj-Napoca = 60 locuri

UTR Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**FUNȚIUNI**

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată aferentă UTR Tr = 4.640,14 mp

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **Nu e cazul**

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

C.U.T. max = **Nu e cazul**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = Nu e cazul

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = Nu e cazul

SPAȚII VERZI

Suprafețele libere se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Nu e cazul.

PARCAJE

Nu e cazul.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransament la rețeaua de gaz a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren. Zona nu se încadrează în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

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 suprafața terenului, arbuști, conform reglementările fiecărie zone.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unui serviciu de interes public, clădire de învățământ, deoarece în vecinătate predomină locuirea (atât colectivă cât și individuală), funcțiunile complementare fiind puține ca număr și insuficiente pentru a deservi zona.

Percelarea și reglementarea amplasării unei construcții noi, organizarea circulațiilor auto, pietonale și velo și a zonelor verzi din incinta studiată. Prin acest proiect se dorește urbanizarea unui teren liber de construcții.



ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolinteanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Regulament Local de Urbanism

Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ

Str. Bună Ziua, F.N., Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj
C.F. Nr. 351383, 351384, 328356, 337646, 338023

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG 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 directoare 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 studiul 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 studiata de PUZ. 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 nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguiri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

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 supraterane 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:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea 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, Str. Bună Ziua, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea nordică un front la Str. Bună Ziua, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat este încadrată în prezent în:

- UTR UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- UTR ULi/c - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea următoarelor subzone:

- **UTR S_Is BZ** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua;
- **UTR Tr** - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR S_Is BZ - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Limita vestică a cartierului este Calea Turzii, una din arterele cu importanță majoră ale orașului. Cartierul este traversat de două artere principale, pe direcția vest-est fiind strada Bună Ziua - strada Fagului, iar pe direcția nord-sud strada Trifoiului - strada Măceșului. Strada Bună Ziua, are un rol de stradă colectoare, fiind dispuse perpendicular pe aceasta, o serie de străzi secundare aflate în proprietate privată, majoritate fiind înfundate (străzi fără ieșire), cu profile stradale necorespunzătoare, unele nefiind practicabile în două sensuri, sau lipsite de trotuare. Trama stradală duce lipsa de legături între strada Bună Ziua și străzile paralele (str. W. A. Mozart, str. Mihai Românu).

Dezvoltarea cartierului a fost determinată din punct de vedere morfologic de structura funciară inițială de tip agricolă, de unde au rezultat sectoare lungi așezate perpendicular pe strada Bună Ziua. Structura urbană nu prezintă elemente de ierarhizare a spațiului urban, construcțiile fiind așezate înșirat în adâncime. Strada Bună Ziua a devenit artera colectoare a sectoarelor lungi, fiind singura legătură a acestora cu restul orașului. Senzația de izolare este aprofundată de lipsă legăturilor și accentuează dificultatea de amplasare a unor dotări colective și a unor zone ample de interes public.

Funcțiunea predominantă în cartierul Bună Ziua este locuirea, susținută de următoarele tipuri de construcții: locuințe individuale, locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+2 și locuințe colective medii și înalte cu regim de înălțime care variază de la P+3 la P+9. Cartierul beneficiază de puține dotări, acestea fiind centralizate de-a lungul străzii Bună Ziua, singura dotare la scara cartierului fiind supermarketul Lidl.

Structura urbană s-a dezvoltat din punct de vedere imobiliar în urma construirii de locuințe noi, fără dezvoltarea elementelor urbane de integrare (spații publice, parcuri, piațete) și a infrastructurii publice (creșe, grădinițe, școli generale), care să răspundă nevoilor locuitorilor.

Caracterul propus

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea de învățământ, care completează elementele urbane de integrare și a infrastructurii publice, de care zona duce lipsă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

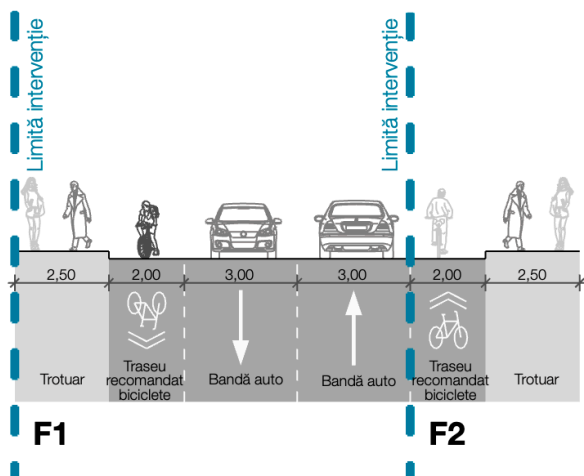
Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

B. SERVIUȚI 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 P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- o Strada „A” - profil 15 m, cu 2 benzi de circulație x 3,00 m, 2 piste de biciclete x 2,00 m și 2 trotuare x 2,50 m.



C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, și a reglementărilor de mai jos.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții interes public – funcțiuni de învățământ.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U6 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR S_Is Bz** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 18,00 m și respectiv S+P+4+R.

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.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14.ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii. În cazul în care aceste sunt necesare, vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

P.O.T. maxim = 25%

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

C.U.T. maxim = 2,2

UTR Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Baciș etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

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 servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- o Strada „A” - profil 15 m, cu 2 benzi de circulație x 3,00 m, 2 piste de biciclete x 2,00 m și 2 trotuare x 2,50 m.

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 arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

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

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin conform planșei U2 - Reglementări urbanistice, aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

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.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuț din motive de securitate.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ

