

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. DE URBANIZARE STR. GIUSEPPE VERDI - STR. GEORGE BERNARD SHAW, PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Giuseppe Verdi, Cluj.

BENEFICIARI:

SC WEST FRUTA SRL
STUPAR VICTORIA, STUPAR IOAN, GHIȚULAN MARCEL-VALENTIN
GHIȚULAN MARIA, MAGYARI LEVENTE-GEZA, MAGYARI REBEKA-IMOLA
IOZAN MIKLOS GERGO, IOZANT-TOTH HELGA, MAGYARI LORAND-MYKLOS
MAGYARI BLANKA, SC IT EVOLUTION SRL, FAZAKAS ERZSEBET, PARASCA
IOAN, BRETEA DANUT, BRETEA MONICA, MORAR MARIA CECILIA, BUCUR
SEVER DANIEL, BUCUR MARIA NICOLETA, UTIU CORNIA DANIELA,
MESAROS GHEORGHE GRATIAN, DOBRĂ IONUȚ-MARIAN, DOBRĂ ADINA-
ALEXANDRA, SZÖVÉRFI LÁSZLÓ, MIKLOS EMILIA, MIKLOS GYORGY,
MUNTEAN CAMELIA-FLORINA, SUCIU DAN-CRISTIAN.

PROIECTANT GENERAL: SC MAIATEC SRL

Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1, jud. Cluj

COLECTIV DE ELABORARE:

dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
arh.urb. Daniel Nicolae Noaghi
arh. Stag. Bîrzog Stefana
arh. Stag. Leahu Mihaela
desen. Popa Claudiu Dorin

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. DE URBANIZARE STR. GIUSEPPE VERDI - STR. GEORGE BERNARD SHAW, PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Giuseppe Verdi, Cluj
BENEFICIARI:	SC WEST FRUTA SRL și asociații
DATA:	03.2023
NR. PROIECT:	121/2020
FAZA:	PUZ
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: +40.752855825
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj. Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi
ȘEF PROIECT	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh

BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- U01a PLAN INCADRARE ÎN TERITORIU
- U01b PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U01c PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
- U02 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELAȚIE ZONĂ ORAȘ
- U03 ANALIZA CONTEXTULUI URBAN CARACTERISTICI ȚESUT URBAN
- U04 ANALIZA SECTORIALĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC
- U05 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ.
- U06 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U07 REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
- U08 PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U09 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 1
- U10 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 2
- U11 PLAN ETAPIZARE

II. PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

III. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 2111 / 09.08.2022.

Aviz de Oportunitate 242 din 09.11.2022

Extrase de Carte Funciară: C.F. 331072, C.F. 326837, C.F. 338159, C.F.326836, C.F. 298067, C.F. 298567, C.F. 312413, C.F. 312422, C.F. 312397, C.F. 312369, C.F. 299489, C.F. 304795, C.F. 312379, C.F. 312405, C.F. 338158, C.F. 299477.

Documentație topografică avizată OCPI pentru PUZ

Expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert

Avizele și acordurile solicitate prin C.U.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. DE URBANIZARE STR. GIUSEPPE VERDI - STR. GEORGE BERNARD SHAW, PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Giuseppe Verdi, Cluj.
BENEFICIARI:	SC WEST FRUTA SRL și asociații
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: +40.752855825

2.1 Obiectivul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor și se referă la terenurile: C.F. 331072, C.F. 326837, C.F. 338159, C.F.326836, C.F. 298067, C.F. 298567, C.F. 312413, C.F. 312422, C.F. 312397, C.F. 312369, C.F. 299489, C.F. 304795, C.F. 312379, C.F. 312405, C.F. 338158, C.F. 299477.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelelor studiate, cu concluzia propunerii de modificare a parcellarului.

Obiectivul lucrării îl constituie clarificarea condițiilor de ocupare a terenului, clarificarea condițiilor de acces, aliniere, regim de construire, relația cu vecinătățile și cu servituțile de utilitate publică.

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

2.2 Surse documentare

Documentatia are la baza:

PUG-ul al Municipiului Cluj-Napoca

Certificatul de Urbanism nr. 2111 / 09.08.2022

Aviz de Oportunitate 242 din 09.11.2022

: C.F. 331072, C.F. 326837, C.F. 338159, C.F.326836, C.F. 298067, C.F. 298567, C.F. 312413, C.F. 312422, C.F. 312397, C.F. 312369, C.F. 299489, C.F. 304795, C.F. 312379, C.F. 312405, C.F. 338158, C.F. 299477.

Documentație topografică pentru P.U.Z.

Expertiză geotehnică.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1 Evoluția zonei

Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția zonei

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR ULiu/PUZ (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe familiale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – sau semicolective cu două unități locative, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă. Se impune reparcelarea și constituirea obiectivelor de utilitate publică aferente tramei stradale, infrastructurii edilitare de interes local și dotari publice care deservească funcțiunea de locuire.

3.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată se află în partea nordică a municipiului, cu acces din străzile Giuseppe Verdi și George Bernard Shaw, care beneficiază de acces la o arteră principală a municipiului, respectiv B-dul Muncii, prin intermediul străzii Oașului.

Terenul reglementat are ca vecinătăți:

La Nord Est: Limita intravilanului (TDA _L livezi).

La Nord Vest: Strada George Bernard Shaw (drum public de acces)

La Sud Vest: UTR ULiu/PUZ (zona este parțial construită, în baza Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 519 din 15.12.2009)

La Sud Est: Strada Giuseppe Verdi (drum public de acces)

3.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică $F(6)$, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Topografic: terenul studiat are o declivitate pe direcția Nord-Est spre Sud-Vest, fiind posibile legături carosabile pe direcțiile de dezvoltare sud-est, nord-vest.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

3.4 Circulația

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Giuseppe Verdi, stradă de categoria III.B cu câte o bandă pe sens, cu trotuare pe ambele părți și zona de staționare și piste de biciclete. În prezent strada are lățime variabilă, în dreptul proprietății studiate având o lățime de aprox 7.0m.

Zona este accesibilă din trei direcții:

1- strada Fanatelor apoi strada Giuseppe Verdi, Strada Fanatelor și strada Giuseppe Verdi sunt propuse spre modernizare și lărgire la 18m, De asemenea a fost dezmembrată Parcela cu cf. Nr. 328003, cad: 328003 anexat documentației și înscrisă cu destinație de servitute de utilitate publică.

2- strada Valea Fanatelor apoi strada Giuseppe Verdi

MT 121/20 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 121 05.2024

3- strada Pomot apoi strada George Bernard Shaw, Sau Valea Fanațelor apoi strada George Bernard Shaw.

3.5 Ocuparea terenurilor

În prezent parcelele propuse pentru reglementare sunt libere de construcții.

3.6 Regim juridic existent:

	Nr. CF	Nr. cad	PROPRIETARI	Suprafata	U.M.
1	331072	304795	SC WEST FRUTA SRL	167281	mp
2	326837	326837	STUPAR VICTORIA, STUPAR IOAN	877	mp
3	338159	338159	GHIȚULAN MARCEL-VALENTIN GHIȚULAN MARIA	650	mp
4	326836	326836	MAGYARI LEVENTE-GEZA, MAGYARI REBEKA-IMOLA IOZAN MIKLOS GERGO, IOZANT-TOTH HELGA, MAGYARI LORAND-MYKLOS, MAGYARI BLANKA	877	mp
5	298067	298067	MAGYARI LEVENTE-GEZA, MAGYARI REBEKA-IMOLA IOZAN MIKLOS GERGO, IOZANT-TOTH HELGA, MAGYARI LORAND-MYKLOS, MAGYARI BLANKA	619	mp
6	298567	298567	SC IT EVOLUTION SRL	584	mp
7	312413	312413	FAZAKAS ERZSEBET, PARASCA IOAN	847	mp
8	312422	312422	FAZAKAS ERZSEBET, PARASCA IOAN	848	mp
9	312397	312397	FAZAKAS ERZSEBET, PARASCA IOAN	848	mp
10	312369	312369	BRETEA DANUT, BRETEA MONICA, MORAR MARIA CECILIA	831	mp
11	299489	299489	BUCUR SEVER DANIEL SI BUCUR MARIA NICOLETA, UTIU CORNIA DANIELA, MESAROS GHEORGHE GRATIAN	849	mp
12	304795	304795	DOBRĂ IONUȚ-MARIAN DOBRĂ ADINA-ALEXANDRA	849	mp
13	312379	312379	SZÖVÉRFI LÁSZLÓ	849	mp
14	312405	312405	MIKLOS EMILIA SI MIKLOS GYORGY	850	mp
15	338158	338158	MUNTEAN CAMELIA-FLORINA , SUCIU DAN-CRISTIAN	650	mp
16	299477	299477	STUPAR VICTORIA, STUPAR IOAN, GHIȚULAN MARCEL-VALENTIN, GHIȚULAN MARIA, MAGYARI LEVENTE-GEZA, MAGYARI REBEKA-IMOLA, IOZAN MIKLOS GERGO, IOZANT-TOTH HELGA, MAGYARI LORAND-MYKLOS, MAGYARI BLANKA, SC IT EVOLUTION SRL, FAZAKAS ERZSEBET, PARASCA IOAN, BRETEA DANUT, BRETEA MONICA, MORAR MARIA CECILIA, BUCUR SEVER DANIEL, BUCUR MARIA NICOLETA, UTIU CORNIA DANIELA, MESAROS GHEORGHE GRATIAN, DOBRĂ IONUȚ-MARIAN, DOBRĂ ADINA-ALEXANDRA, SZÖVÉRFI LÁSZLÓ, MIKLOS EMILIA , MIKLOS GYORGY, MUNTEAN CAMELIA-FLORINA , SUCIU DAN-CRISTIAN	1971	
Total generat reglementat prin PUZ				180280	mp

3.7 Regim economic:

	Nr. CF	Nr. cad	Folosinta actuala	Suprafata	U.M.
1	331072	304795	Arabil	167281	mp
2	326837	326837	Livada	877	mp
3	338159	338159	Livada	650	mp
4	326836	326836	Livada	877	mp
5	298067	298067	Livada	619	mp
6	298567	298567	Livada	584	mp
7	312413	312413	Livada	847	mp
8	312422	312422	Livada	848	mp
9	312397	312397	Livada	848	mp
10	312369	312369	Livada	831	mp
11	299489	299489	Livada	849	mp
12	304795	304795	Livada	849	mp
13	312379	312379	Livada	849	mp
14	312405	312405	Livada	850	mp
15	338158	338158	Livada	650	mp
16	299477	299477	Drum	1971	

3.8 Regim tehnic:

Situația existentă - are o suprafață după cum urmează:

BILANT TERITORIAL (situatie existenta)	
Suprafata terenul (mp)	180280
S. CONSTRUITA (mp)	0
S. DESFASURATA (mp)	0
P.O.T. EXISTENT	0%
C.U.T. EXISTENT	0
REGEIM DE INALTIME	-

3.9 Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente echipamentele edilitare (alimentare cu apă, retea de canalizare, energie electrică, conductă de gaz) necesare pentru deservirea funcțiunii dominante – locuire – conform normelor în vigoare.

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

- Alimentarea cu apă – În prezent pe strada Giuseppe Verdi o rețea de alimentare cu apă ;
- Canalizarea – În prezent pe strada Giuseppe Verdi se execută o rețea de canalizare;
- Alimentarea cu energie electrică – În prezent pe strada Giuseppe Verdi există rețea de alimentare cu energie electrică ;
- Alimentarea cu gaze naturale – În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaze naturale; la fazele următoare vor fi solicitate autorizații de extindere a conductei până la amplasamentul reglementat.

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

3.10 Probleme de mediu

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe unifamiliale și semicolective, dotări publice și spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

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, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări de servicii.

3.11 Opțiuni ale populației

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de urbanizare a terenului studiat în prezentul P.U.Z. Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate locuințelor individuale (UTR-uri vecine fiind Liu, și TDA), cât și prevederea Planului Urbanistic General (ULiu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN), beneficiarii prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate respectând prevederile și condiționările impuse prin Regulamentul de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice și geotehnice realizate pe terenul studiat și anexate la prezenta documentație arată faptul că terenul din zona studiată este construibil.

În urma analizelor efectuate conform Studiului de circulație, realizat de SC URK GLOBUS SRL, s-au stabilit următoarele:

- Având în vedere că în urma analizelor de capacitate au rezultat modificări reduse în privința întârzierilor în scenariul cu proiectul în Etapa 1 față de situația existentă, iar manevrele de acces pentru relațiile dintre proprietate și rețeaua stradală se pot efectua în condiții bune de siguranță circulației, se recomandă avizarea accesului rutier a Obiectivului pentru PUZ, Giuseppe Verdi
- Se recomandă finalizarea Etapei 2 a Obiectivului după realizarea pasajului rutier la intersecția Bd. Muncii – str. Oașului, proiect derulat de către municipalitate

4.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în U.T.R.: ULiu/PUZ (LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN).

Prin Avizul de oportunitate nr. 242 din 09.11.2022 s-a stabilit ca „teritoriul de studiu este cel delimitat de str Giuseppe verdi în partea sud-estica, de str. George Bernard Shaw în partea nord-vestică, limita intravilanului în partea nord-estică și limite cadastrale în partea sud-vestică; prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării”.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Existent: conf. PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu/PUZ – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Propus: zonă de locuințe cu regim de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu subzonele aferente: subzona de instituții și servicii publice și de interes public, subzona verde cu acces public nelimitat, subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Propunere zonificare și Indici urbanistici

Liu*: LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Regim de înălțime: (S)+P+1+R(M), D+P+R(M)

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

S_Et*: ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

Regim de înălțime: (1-2)S+P+4+R

Pentru parcele comune: P.O.T.max = 40% C.U.T.max = 2.2

Pentru parcele de colt: P.O.T.max = 50% C.U.T.max = 2.8

S_Is*: SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC

Regim de înălțime: (1-2)S+P+4+R(M)

Pentru parcele comune: P.O.T.max = 60% C.U.T.max = 2.2

Pentru parcele de colț comune: P.O.T.max = 75% C.U.T.max = 2.8

S_Va*: SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CURCULAȚIE, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

Regim de înălțime: D+P+1

P.O.T.max = 5%

C.U.T.max = 0.1

4.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înnierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

4.4 Modernizarea circulației

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale din strazi existente și propuse prin PUZ. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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.

Prin PUG-ul Cluj-Napoca este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Giuseppe Verdi, fiind propus un profil cu lățimea de 18 m, având 2 benzi de circulație de câte 3,5 m fiecare, fâșie plantată/parcaj de 2,5 m pe ambele părți ale strazi, pista pentru bicicliști de 1,5 m pe ambele părți ale strazi, trotuar de 1,5 m pe ambele părți ale strazi.

Conform avizului de oportunitate nr. 242 din 09.11.2022, se va rezerva teren pentru modernizarea străzii George Bernard Shaw, fiind propus un profil cu lățimea de 12 m, având 2 benzi de circulație de câte 3,5 m fiecare, pista pentru bicicliști de 2,0 m pe o parte și trotuar de 1,5 m pe ambele părți ale strazi,

Pe zona reglementată se propun următoarele tipuri de profile stradale:

- Profil 16 m:
Zona de acces din strada Giuseppe Verdi până la sensul giratoriu propus va avea o lățime de 16 m, având 2 benzi de circulație de câte 3,5 m fiecare, piste de biciclete de 1,5 m pe ambele părți și trotuare de 3,0 m pe ambele părți
- Profil 12 m:
Străzile propuse pe zona reglementată cu lățime de 12 m, având 2 benzi de circulație de câte 3,0 m fiecare, pista pentru bicicliști de 2,0 m pe o parte, trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale străzii.
- Profil 9 m:
Strada care desparte zonele funcționale S_Is* și S-Et*, cu lățime de 9,0 m, având sens unic o bandă de circulație de 3,5 m și locuri de parcare de tip „drop-off” cu lățimea de 2,5 m, pentru funcțiunea de învățământ preuniversitar: grădiniță propus pe zona S_Is*

În funcție de realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii, prin propunerea din PUZ s-a stabilit o etapizare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapa1: înainte de realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii

- Dezmembrare suprafețe pentru regularizarea străzilor existente: Giuseppe Verdi și George Bernard Shaw
- Amenajare străzi propuse prin PUZ
- Construire locuințe propuse conform Liu* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Amenajarea spațiilor verzi conform S_Va* - subzona spații verzi publice aferente arterelor de circulație, cu acces public nelimitat

Etapa2: după realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii

- Amenajarea spațiilor verzi conform S_Va* - subzona spații verzi publice aferente arterelor de circulație, cu acces public nelimitat
- Realizare S_Is* - subzona de instituții și servicii publice și de interes public

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

- Construire locuințe propuse conform Liu* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Construire imobile conform S_Et* - zona activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Modul de asigurare a locurilor de parcare:

ETAPA 1 - INVENTAR LOCURI DE PARCARE ESTIMAT CONFORM ANEXA 2 PUG CLUJ-NAPOCA:

Liu * - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

PROPUNERE:

50 CLĂDIRI CU AU MAI MARE DE 100 mp

2 LOCURI DE PARCARE / CLĂDIRE - 100 LOCURI DE PARCARE AUTO

TOTAL LOCURI DE PARCARE: 100 LOCURI (ESTIMATE PENTRU ETAPA 1)

ETAPA 2 - INVENTAR LOCURI DE PARCARE ESTIMAT CONFORM ANEXA 2 PUG CLUJ-NAPOCA:

Liu * - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

PROPUNERE:

160 CLĂDIRI CU AU MAI MARE DE 100 mp

2 LOCURI DE PARCARE / CLĂDIRE - 320 LOCURI DE PARCARE AUTO

S_Et* - ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

FUNȚIUNI TERȚIARE

1 loc de parcare la 35 mp suprafața de vânzare

PROPUNERE:

Suprafața de vânzare = 7000 mp

7000 / 35 = 200 LOCURI DE PARCARE AUTO

FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE (BIROURI, SEDII BĂNCI, SEDII SOCIETATE)

1 loc de parcare la 80 mp AU

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

PROPUNERE:

AU = 15000 mp

15000 / 80 = 188 LOCURI DE PARCARE AUTO

S_Is* - SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC

Funcțiuni învățământ preuniversitar: GRĂDINIȚĂ

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

PROPUNERE:

AU = 2920 mp

2920 / 200 = 15 LOCURI DE PARCARE AUTO**TOTAL LOCURI DE PARCARE: 723 LOCURI (ESTIMATE PENTRU ETAPA 2)****TOTAL LOCURI DE PARCARE ESTIMATE PENTRU ETAPA 1 + ETAPA 2 = 823****4.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici****4.5.1 Modul de utilizare a terenului, zonificare**

Se propune reparcelarea teritoriului reglementat pentru construirea unui ansamblu de locuințe semicolective și unifamiliale cu instituții și servicii publice și de interes public, zonă de activități economice cu caracter terțiar și spațiu verde cu acces public nelimitat.

Liu*- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

- Regimul de înălțime maxim admis este de: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m
- Clădirile vor fi aliniat la o retragere minimă de 5m fata de aliniament. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente și vor fi aliniat la o retragere de minim 3m.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor provizorii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- Pentru parcelele cu front mai mic de 15m clădirile se vor retrage de la acestea cu o distanță minimă de 3,0 m sau se pot amplasa pe limita de proprietate în regim cuplat. În cazul amplasării în regim cuplat, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan cu o distanță minimă de 3 m.
- Pentru parcelele cu front mai mare de 15m, clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6m.
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Pe terenurile în pantă se pot realiza locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) Să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 0.9

S_Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18m, iar înălțimea totală maximă nu va depăși 22m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4E+R.

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate, astfel:

- retragere față de aliniament min. 6.00 m
- retragere laterală min. 4.5m.
- retragere posterioară nu este cazul

Locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelei la sol sau în garaje subterane.

Utilizări admise:

Structură funcțională complexă, generate de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

Procent maxim de ocupare a terenului

- parcele comune POT = 40 %
- parcele de colț POT = 50 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- parcele comune CUT = 2,2
- parcele de colț CUT = 2,8

S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18m, iar înălțimea totală maximă nu va depăși 22m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4E+R(M).

Construcțiile propuse vor fi retrase fata de limitele de proprietate, astfel:

- retragere față de aliniament min. 6.00 m.
- retragere lateral: Nu este cazul
- retragere posterioară: Nu este cazul

Locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelei la sol, sau în garaje.

Utilizari admise:

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Procent maxim de ocupare a terenului

- parcele comune POT = 60 %
- parcele de colț POT = 75 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- parcele comune CUT = 2,2
- parcele de colț CUT = 2,8

S_Va* - Subzon a spații verzi publice aferente arterelor de circulație, cu acces public nelimitat:

Regimul maxim de înălțime: D+P+1

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate, astfel:

- aliniament min. 6 m
- retragere laterală min. 3.00 m
- retragere posterioară : Nu este cazul

Utilizări admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Utilizări admise cu condiționări:

MT 121/20 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 121 05.2024

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. 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.

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 5 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului –

- CUT maxim = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Bilanț teritorial zonificare pe zona reglementată:

SUPRAFAȚA AFERENTĂ	EXISTENT		PROPUNERE	
	ha	%	ha	%
ULiu/PUZ ZONA DE URBANIZARE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	18,03	100,00	0,00	0,00
Liu* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	0,00	0,00	10,59	58,73
S_Et* - ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL	0,00	0,00	2,23	12,38
S_Is* - SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC	0,00	0,00	0,83	4,62
S_Va* - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0,00	0,00	0,97	5,38
AMENAJARE STRĂZI PROPUSE PRIN PUZ	0,00	0,00	3,22	17,86
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM EXISTENT	0,00	0,00	0,19	1,03
TOTAL	18,03	100,00	18,03	100,00

În funcție de realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii, prin propunerea din PUZ s-a stabilit o etapizare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapa1: înainte de realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii

- Dezmembrare suprafețe pentru regularizarea străzilor existente: Giuseppe Verdi și George Bernard Shaw
- Amenajare străzi propuse prin PUZ
- Construire locuințe propuse conform Liu* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Amenajarea spațiilor verzi conform S_Va* - subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație, cu acces public nelimitat

Etapa2: după realizarea sensului giratoriu de la intersecția străzii Oașului cu Bulevardul Muncii

- Amenajarea spațiilor verzi conform S_Va* - subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație, cu acces public nelimitat
- Realizare S_Is* - subzona de instituții și servicii publice și de interes public
- Construire locuințe propuse conform Liu* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Construire imobile conform S_Et* - zona activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

4.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea racordurilor și bransamentelor la utilități în vederea realizării ansamblului de locuințe propuse

- Alimentarea cu apă – În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Bicz ;
- Canalizarea – În prezent, pe strada Bicz există o rețea de canalizare.
- Alimentarea cu energie electrică – În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Bicz,
- Alimentarea cu gaze naturale – Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea sistem propriu de încălzire- centrale termice pe combustibil gazos. În zonă există o rețea de alimentare cu gaz,;
- Gospodărire comunală – se va realiza un punct de gospodărire comună propusă pentru fiecare teren propus.

Toate lucrările edilitare se vor realiza după obținerea avizelor sau autorizațiilor necesare de la regiile și societățile implicate, respectând propunerile și condiționările deținătorilor acestor rețele, în funcție de caracteristicile investiției propusă prin proiectul aferent.

4.7 Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

4.8 Obiective de utilitate publică

Prin P.U.Z, în vederea lărgirii străzilor Giuseppe Verdi și George Bernard Shaw și a realizării unei stații de bus împreună cu copertina aferentă, se propune cedarea terenuri din proprietate privată în proprietate publică

CONCLUZII

4.1. *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG:* prezentul PUZ respecta prevederile PUG, din UTR=ULiu, UTR=U_Is, UTR= U_Et, UTR= S_Uva; prezentul studiu are ca scop stabilirea funcțiilor, clarificarea căilor de acces și ocuparea terenului.

4.2. *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:* Proiectul de construire al întregului ansamblu propus se va încadra în zonă datorită faptului că aceasta este zona de locuit și funcțiunea principală propusă este locuire și activități diferite (culturale, administrative, sociale, conferințe, etc.).

4.3. *Priorități de intervenție:* în urma validării soluției de urbanizare prin aprobarea Planului urbanistic zonal se va realiza parcelarea și se vor elabora proiectele tehnice pentru echiparea edilitară. Lucrările de echipare edilitar-urbanistică se vor realiza în urma autorizării acestora, apoi se vor întăbula noile parcele inclusiv cele care intră în proprietatea publică în vederea finalizării construcțiilor și amenajărilor propuse.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

**PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE STR. GIUSEPPE VERDI - STR. GEORGE BERNARD SHAW,
PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE CU DOTĂTRI PUBLICE.
Cluj-Napoca, str. Giuseppe Verdi, Cluj.**

Liu*- Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, livezi, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mica (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite).

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- Să implice maximum 5 persoane.
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- Să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise 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

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă
- lungimea frontului la stradă sa fie de minimum 11m.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințele unifamiliale, mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele semicolective.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi aliniate la o retragere minimă de 5m fata de aliniament. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente și vor fi aliniate la o retragere de minim 3m.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor provizorii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) Pentru parcelele cu front mai mic de 15m clădirile se vor retrage de la acestea cu o distanță minimă de 3,0 m sau se pot amplasa pe limita de proprietate in regim cuplat. În cazul amplasării în regim cuplat, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Pentru parcelele cu front mai mare de 15m, clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m,

(d) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.00 m.

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se fac din strada GIUSEPPE VERDI si strada GEORGE BERNARD SHAW, apoi din strazile propuse prin PUZ care vor avea latimea de 16m-12m-9m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim doua accese pietonal și doua accese carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 5 m.

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) isolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe semicolective (familiale)

- minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activități: conform Anexei 2 din PUG-ul Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Edificarea construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9

U.T.R. S_Is* – SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN ZONE DE URBANIZARE CU ALT CARACTER**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****Caracterul actual**

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

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la regulamentul de urbanism aferent PUG mun Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ prescolar, funcțiuni de sport și amenajări exterioare aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

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

(a) 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);

(b) 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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare vertical 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**

Terenurile aferente Subzonei S_Is* sunt stabilite în cadrul prezentei documentații PUZ, conform Plan reglementari urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi aliniate la o retragere de 6m fata de aliniament. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de toate aliniamente.

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

Nu este cazul.

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

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe străzile propuse prin P.U.Z. 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

Pentru funcțiuni de învățământ preuniversitar: GRĂDINIȚĂ

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două locuri

Pe străzile adiacente acestei funcțiuni se pot amenaja locuri de parcare de tip „drop-off”.

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. Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+R(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.

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

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

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

Firmele comerciale/ necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la 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 parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale 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 vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 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 împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Realizarea împrejmuirii spre domeniul public nu este obligatorie.

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

pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

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

pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

U.T.R. S_Et* - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

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

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională complexă, generate de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative-birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) culturale

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare vertical 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

Terenul aferent Subzonei S_Et* este stabilit în cadrul prezentei documentatii PUZ, conform Plan reglementari urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate: nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe strazi existente și strazi propuse.

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 R.L.U. P.U.G. 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 interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18m, iar înălțimea totală nu va depăși 22m, respectiv un regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+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.

MT 121/20	MTC	URBANISM	P.U.Z.	Memoriu	121	05.2024
-----------	-----	----------	--------	---------	-----	---------

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG CLUJ-NAPOCA.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădină de fațadă), minim 30% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 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 împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Realizarea împrejmuirii spre domeniul public nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- parcele comune POT = 40 %
- parcele de colț POT = 50 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- parcele comune CUT = 2,2
- parcele de colț CUT = 2,8

U.T.R. S_Va* SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va* – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

MT 121/20 MTC URBANISM P.U.Z. Memoriu 121 05.2024

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la regulamentul de urbanism aferent PUG mun Cluj-Napoca..

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

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 și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Terenurile aferente Subzonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentatii PUZ, conform Plan reglementari urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu min. 6 m de la aliniament.

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

Cladirile se vor retrage cu o distant minima de 3 m fata de limitele laterale de proprietate. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate: nu este cazul.

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, 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 (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. P.U.G.- Cluj-Napoca

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6 m și respectiv D+P+1.

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 paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae