

## FIȘA PROIECTULUI

**DENUMIREA LUCRĂRII** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

**Amplasament** mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, jud. Cluj

**Beneficiar** SC Mirfo SRL rep. prin Zoltan Olti-Pășca  
mun. Comănești, str. Crinului, nr.15, jud. Bacău

**Proiectant** TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.  
mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

**Faza de proiectare** Plan Urbanistic Zonal

**Nr. documentație** P1021/ 2021

**Data** MARTE 2024



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru

Reason: RUR  
Specialist cu  
drept de  
semnătură  
exigențe DZ0 E  
F6 G6

Date: 2024.04.10  
18:59:08 +03'00'

## LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

**PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

**TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.**

Str. Republicii nr. 81, ap. 7, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Alpar Gondos

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA ”

Prezenta documentației se întocmește la cererea **SC MIRFO SRL** reprezentat prin Zoltan Olti-Pașca și are ca obiect întocmirea unui P.U.Z. pentru investiția **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA”**, terenul fiind situat pe **Str. Arțarului, Nr. 27, Mun. Cluj Napoca, Jud. Cluj, Romania**, identificat prin extras **NR. C.F: 252118 / NR. CAD: 252118** și plan de situație conform planșelor desenate.

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
<b>AMPLASAMENT</b>	:	mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, jud. Cluj
<b>BENEFICIAR</b>	:	SC Mirfo SRL rep. prin Zoltan Olti-Pașca mun. Comănești, str. Crinului, nr.15, jud. Bacău
<b>PROIECTANT</b>	:	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. Str. Republicii, nr. 81, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>FAZA</b>	:	Plan Urbanistic Zonal
<b>NR. DOCUMENTAȚIE</b>	:	1021/2021
<b>DATA</b>	:	DECEMBRIE 2023

## 1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 1738 din 03.08.2023.

Conform C.F. nr. 252118, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui SC Mirfo SRL și are o Suprafață teren (din acte): 6200 mp. În prezent pe teren se află o construcție cu nr. C.F. 252118-C1.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

**TABEL 1 – extras C.F.**

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	SC MIRFO SRL	252118	252118	6200
	<b>S total ce a generat PUZ-ul</b>			<b>6200</b>

Se propun următoarele lucrări:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare bransamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat – **U.T.R. ULIU/PUZ – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.**

De asemenea, zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Clujului.

Elementele aflate în vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. Faptul că aceasta se află pe strada Arțarului, în cartierul Buă Ziuă, aproape de zona centrală a mun. Cluj-Napoca, dar în zona de suburbie, a făcut oportună propunerea unui ansamblu de locuințe individuale și a unui spațiu verde public care să-l deservească.

Altfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 1738 din 03.08.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, terenul se află în **U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 252118 este de 6.200 mp.

Zona de studiu este mărginită:

- La est: proprietate privată nr. Cad. 282238, 328434
- La nord: str. Arțarului
- La sud: necadastrat
- La vest: proprietate privată nr. Cad. 28913, nr. Cad. 309862, nr. Cad. 309280

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potențial de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca. Zona propusă spre urbanizare se află într-o fâșie mai puțin dens construită, în plină dezvoltare a cartierului Bună Ziua. Zona beneficiază de o panoramă și însorire deosebită, fiind propice dezvoltării cu locuințe.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională neîncheată, în care predomină locuințele individuale, edificate în jurul anilor 2000. În apropierea str. Arțarului s-au dezvoltat și funcțiuni mixte de locuire colectivă și spații comerciale.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, prezența clădirilor construite ca rezultat al urbanizării zonei. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și încheierea zonei.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale în U.T.R. Liu\_Art cu regim de înălțime redus, S+P+1 și amenajarea unui spațiu verde.

Staționarea autovehiculelor, în cazul locuințelor, se va rezolva în interiorul parcelei.

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va crește atractivitatea zonei.

Ansamblul propus este străbătut nord-sud de un drum cu profil de 9 metri (o banda pe sens, de 3m pentru trafic auto, trotuare de 1,5 m pe ambele părți), care pornește din str. Arțarului.

### 1.3. Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 1738 din 03.08.2023
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate

Alte surse de documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/regulament-local-de-urbanism/>

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### • Date privind evoluția zonei

Ca urmare a tendinței populației de a migra către zonele suburbane ale mun. Cluj-Napoca, din motive ce țin de aglomerație, poluare – în toate formele ei, fie că vorbim de noxe sau despre poluarea fonică, se poate observa un număr tot mai mare de familii care renunță la „viața la bloc” în favoarea unei case cu grădină într-o zonă suburbană. Întrucât zonele centrale și pericentrale, precum și vechile cartiere din municipiul Cluj – Napoca sunt deja supraaglomerate, soluția pentru mulți a fost orientarea către zonele mai retrase ale municipiului.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat construirii de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea generării unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Calitatea vieții este principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spațială adecvată constituie una dintre principalele modalități de a obține o calitate adecvată a vieții. În general, persoanele care doresc să locuiască în cartiere plăcute, ecologice, prin care te poți plimba, accesibile și estetice, sunt cel mai adesea avantajate când interesul comunității este pus mai presus de cel al individului - respectiv, când reglementările de planificare spațială indică ce este permis și ce nu este permis într-o anumită zonă.

În prezent, zona nu este una încheagată sau dezvoltată uniform, se prezintă ca un mixaj între zonele în care predomină locuințele individuale, edificare în jurul anilor 2000.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele puncte de vedere:

- **Localizare în oraș** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în cartierul Bună Ziua, zonă în plină dezvoltare.

- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la str. Arțarului.

- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca, caracterul propus este de zonă cu funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime (predominant locuințe unifamiliale), cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența câtorva imobile de locuințe individuale edificate în jurul anilor 2000. Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim h/2 și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblul va crește atractivitatea zonei.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă.

## **2.2.Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan, în cartierul Bună Ziua, între zona centrală a municipiului și cartierul Becaș.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Parcela studiată se învecinează:

- La est: proprietate privată nr. Cad. 282238, 328434

- La nord: str. Arțarului

- La sud: necadastrat

- La vest: proprietate privată nr. Cad. 28913, nr. Cad. 309862, nr. Cad. 309280

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Arțarului.

### **Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:**

- Vecinătatea străzii Arțarului
- Vecinătatea cadrului construit existent
- Poziționarea în cadrul orașului

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în intravilan, în cartierul Bună Ziua.

Panta terenului urcă până la mijlocul parcelei după ce coboară înspre sud-vest. Diferența de nivel este de aproximativ 3m, pe direcția NE-SV a terenului.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 252118 este de 6.200 mp.

- **Rețeaua hidrografică**

Pe amplasamentul studiat sau în vecinătatea imediată a acestuia, nu există cursuri de apă.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g=0,10g$ .

### 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul în zona studiată este de pe str. Arțarului.

Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbateră a orașului pe direcția nord-est și sud-vest, fapt care denotă o accesibilitate ridicată a zonei.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier.

Circulația velo lipsește complet.

Circulația auto de pe str. Arțarului dispune de două benzi auto pe sens, care leagă cartierul Becăș de zona centrală a orașului Cluj-Napoca.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim h/2 și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Spațiile verzi vor fi organizate astfel

Pentru U.T.R. Liu\_Art – subzonă locuințe individuale:

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Pentru U.T.R. S\_Va\_Art – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.

- **Principalele disfuncționalități**

- Structură funcțională neîncheată
- Lipsa funcționii de servicii conexe funcționii de locuire
- Lipsa spațiilor verzi amenajate
- Aspectul neomogen al zonei

## 2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele de electricitate, canalizare și gaz.

## 2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu.

## 2.8. Opțiuni ale populației

În prezent, zona se dorește a deveni o zonă de interes pentru construcția de locuințe, datorită amplasării oportune în suburbia municipiului Cluj-Napoca.



Dezvoltarea neomogenă a zonei a condus către o imagine de ansamblu neînchegată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate, iar multe dintre străzile de acces nu sunt la standardele corespunzătoare.

Ca strategie, Primăria Cluj-Napoca, prin P.U.G. - funcțiunile preconizate, precum și modul de ocupare a parcelelor, dorește să reglementeze modul de construire și de intervenție în zonă, respectiv aducerea acesteia la un nivel unitar, estetic, care respectă condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții rurale – echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza de distribuție a funcțiunilor, Analiza privind documentațiile aprobate adiacent zonei în studiu și Analiza privind populația cartierelor și a dotărilor de învățământ.

Concluzia analizelor:

Morfologia cartierului Bună Ziua, cu sectoare care sunt alimentate de străzi înfundate în str. Bună Ziua, a făcut ca funcțiunile să se grupeze de-a lungul colectoarei centrale. Acest lucru provoacă disfuncții cu privire la circulație, accesarea acestor funcțiuni organizate liniar crescând artificial traficul pe strada colectoare. Cu toate acestea, se remarcă în zona magazinului Lidl o grupare de funcțiuni mai importante, în această zonă existând premisa apariției unui centru de cartier, o dată cu realizarea galeriei comerciale din ansamblul STK / Green Square. Din punct de vedere al mixului funcțional, putem considera că zona este bine deservită, atât cu funcțiuni de învățământ, de comerț, de cult, cât și de sănătate – prin prezența mai multor cabinete medicale și prin premisa realizării unui ansamblu cu funcțiuni medicale – clinică, în continuarea Bon-Jour Residence.

Zona Bună Ziua este bine deservită de unități de învățământ existente, fiind disponibile locuri libere la toate nivelurile de învățământ o dată cu finalizarea noilor unități de învățământ aprobate în zonă. Totodată, dezvoltarea propusă cu 6 locuințe unifamiliale are un impact neglijabil asupra dezvoltării din zonă.

Analizând proiectele mari aprobate sau în curs de aprobare se poate observa cum zona studiată începe să primească funcțiuni complementare locuirii care cresc calitatea țesutului urban și a facilităților existente, cu programe arhitecturale și urbanistice de dimensiuni mari care vor reconfigura cartierele analizate prin introducerea unor noi centre, poli de interes în zonă.

Axa directoare a zonei este str. Fagului Conform prevederilor PUG, acesta urmează a fi regularizată de la profilul actual de 12 m la profilul III.E de 16 m.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone ale orașului.
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG.
- Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei.

**- Regimul juridic**

Teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 6.200 mp.

**- Regimul economic**

Folosința actuală a terenurilor este:

- „curți construcții” pe o suprafață de 6.200mp, conform extrasului CF atașat documentației.

**Destinația zonei conform P.U.G.:**

**Amplasamentul studiat se află amplasat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

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

În Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate este situat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prevederile detaliate U.T.R.-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 1738 din 03.08.2023, anexat la prezenta documentație.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prin instituirea subzonei S\_Va\_Art, se propune o zonă verde pentru ansamblul propus, care va putea fi folosită și de cei care nu locuiesc în ansamblu, fapt ce va crește atractivitatea zonei. Propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonică sau de altă natură. Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

**3.4. Circulația**

Accesul pietonal și auto pe parcelă se va realiza de pe latura nordică, din str.Arțarului.

Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, în zona aferentă UTR Liu și au fost prevăzute conform regulamentului – 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință.

**3.5. Zonificarea funcțională**

**Se propune următoarea zonificare funcțională:**

- Zonă de locuințe individuale, S+P+1.
- Zona verde, amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

**Indici urbanistici**

<b>INDICI URBANISTICI PROPUȘI Liu_Art</b>	
Instituire subzonă	<b>Liu_Art - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban</b>
<b>Indicatori propuși</b>	
P.O.T. max	35%
C.U.T. max	0,9
Nr. max. niveluri supraterane	3
Înălțime maximă cornișă	8m
Înălțime maximă coamă	12m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	25%

<b>INDICI URBANISTICI PROPUȘI S_Va_Art</b>	
Instituire subzonă	<b>S_Va_Art - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat</b>
<b>Indicatori propuși</b>	
P.O.T. max	50%
C.U.T. max	0,1
Nr. max. niveluri supraterane	1
Înălțime maximă cornișă	6m
Înălțime maximă coamă	9m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	-

**Calculul necesarului de parcări pentru suprafața reglementată:**

<b>Necesar locuri de parcare</b>					
<b>Parcelă</b>	<b>Funcțiune</b>	<b>Amprenta construită (mp)</b>	<b>Nivele</b>	<b>Arie utilă totală aproximativă (mp)</b>	<b>Necesar parcări auto</b>
Parcela 1	Locuință individuală	151,80	2	194,38	2
Parcela 2	Locuință individuală	151,80	2	194,38	2
Parcela 3	Locuință individuală	151,80	2	194,38	2
Parcela 4	Locuință individuală	151,80	2	194,38	2
Parcela 5	Locuință individuală	166,60	2	198,89	2
Parcela 6	Locuință individuală	166,60	2	198,89	2
				<b>Total=</b>	<b>12</b>

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

BILANT U.T.R.					
Nr. Crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
1	UTR Uliu	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	0,00	0,00%	732,29	11,81%
<b>TOTAL</b>		<b>6.200,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.200,17</b>	<b>100,00%</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

**Alimentarea cu apă** se va asigura prin branșarea la rețeaua de apă aflată pe str. Arțarului.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Canalizarea se va rezolva și acesta prin racordarea la sistemul de canalizare al mun. Cluj-Napoca aflat pe str. Arțarului. Apele pluviale vor fi colectate în bazine de retenție și folosite la stropirea vegetației.

**Alimentare cu energie electrică:** se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică aflată pe str. Arțarului.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va face din rețeaua municipiului, rețea aflată pe str. Arțarului.

### 3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

**aer:** poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

**apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi deversate în emisarul dinspre partea vestică a terenului. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

**sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

**zgomot:** Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

**flora, fauna:** amplasamentul studiat nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

**a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 6200 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

**b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. mun. Cluj-Napoca. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiunilor și organizarea spațiilor exterioare.

**c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan**

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor conduse către bazine de retenție îngropate și vor fi folosite la stropirea vegetației.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

**e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul mun. Cluj-Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

**c) natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul de natură transfrontieră.

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 6200 mp.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :**

**i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural**

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

**ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

**iii) folosirea terenului în mod intensiv**

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

- Nu este cazul

**4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului**

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale municipiului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevăzute prin PUG Cluj-Napoca

- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

### Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

### Categoriile de costuri:

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

Data,

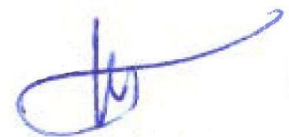
26.03.2024

Întocmit,

arh. Alpar Gondos

Verificat,

arh. Vlad Negru



## UTR Liu\_Art – Subzonă locuințe individuale

### SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

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

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Arțarului și este delimitat la est și la vest de parcele construite, la nord de str. Arțarului și la sud de zona albiei pârâului Becaș.

### SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**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**, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

**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) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

#### 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 vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor aflate la limita de UTR;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage minim 5m m față de aliniament.

Garajele se pot amplasa la minim 6 m față de aliniament.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp, a amenajărilor exterioare, terase, scări, pergole, piscine exterioare – neacoperite, plantații.

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

- a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
- b) construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală de proprietate cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor.
- c) 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 2,8 m. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.
- d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m.
- e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- f) parcelele de colț nu au limită posterioară de proprietate.

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

Nu este cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

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

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**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.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+D+P+M, (S)+D+P+R, (S)+D+P+E, (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, R – etaj retras).

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 în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea se va măsura de la cota parterului.

### 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.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Arhitectura clădirilor 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade și/sau placcaje din piatră/cărămidă/lem/hpl.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar și a realizării drumurilor din cadrul teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

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 spațiul 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.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

### **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 transparent sau 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. În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

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

P.O.T. maxim = 35 % pentru toate utilizările admise

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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

## **S\_Va\_Art – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat**

### **SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI**

Subzonă a spațiilor verzi publice, aferente arterelor de circulație, situate în zone cu alt caracter.

### **SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, promenadă, alergare și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere, inclusiv lucrări edilitare

#### **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 integrării acestora în conceptul de amenajare.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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.**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și întreținere.

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

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

Nu este cazul.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

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

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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate, cu excepția împrejurimilor joase pentru delimitarea unor zone de joacă pentru copii de vârstă mică sau împrejurimi aferente unor zone de joc cu mingea.

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

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

P.O.T. = 5 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0,1 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

Întocmit,  
arh. urb. Vlad NEGRU



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR  
Specialist cu drept  
de semnătură  
exigențe DZO E F6  
G6  
Date: 2024.01.15  
13:07:57 +02'00'