

FOAIE DE GARDA

Denumire obiectiv : **PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**
STRADA ODOBESTI - EST

Adresa obiectiv: **STR. ODOBESTI, FN**
MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ

Beneficiar: **S.C. MAGILO CONSTRUCT INVESTMENTS S.R.L.**
S.C. FINZETA INVESTMENTS.R.L.

Proiectant general: **TERMITA 1 S.R.L. , CUI : 15227495**
Jud. Cluj, Mun. Cluj Napoca, Str. Madach Imre, Nr.55

Subproiectant: **SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430**
ARH. ANCA A. FATI
Tel: 0755 800 425

Proiect nr: **59 / 2020**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data elaborarii: **SEPTEMBRIE 2024**

BORDEROU GENERAL:

A. PIESE SCRISE:

Cerere
Certificat de Urbanism
Extrase de carti funciara
Copie CUI
Avize si Acorduri
Studii de fundamentare

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. Fisa proiectului
2. Cuprinsul memoriului de prezentare
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse documentare
 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1 Evolutia zonei
 - 2.2 Incadrare in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
 4. CONCLUZII – Masuri in continuare

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
 - 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
 - 1.2. Baza legala a elaborarii
 - 1.3. Domeniul de aplicare
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
 - 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
 - 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmui.
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - 3.1 Unitati si subunitati functionale
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
5. DISPOZITII FINALE

B. PIESE DESENATE:

- Plansa 01 - Incadrare in zona
- Plansa 02 – Situati existenta
- Plansa 03 – Studii analitice
- Plansa 04 – Analiza sectoriala
- Plansa 05 – Reglementari urbanistice si zonificare
- Plansa 06 – Propunere de mobilare urbanistica
- Plansa 07 - Profile stradale
- Plansa 08 – Proprietatea asupra terenurilor
- Plansa 09 – Reglementari edilitare

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumire obiectiv : **PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**

STRADA ODOBESTI – EST, CLUJ NAPOCA

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program**

Scopul lucrării este de urbanizare a unei zone de locuinte cu dotari-servicii aferente, ce vor contribui la buna-dezvoltare urbanistica a municipiului Cluj Napoca. Reglementarile propuse sunt cu referire la regimul juridic, tehnic si economic, respectand prevederile Legii 350/2001, a HG 525/1996 si in corelare cu Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

Etapele procedurii implică studiu de integrare în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici etc;

1.3. Surse documentare

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

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

Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „*Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal*”, reglementare tehnica cu indicativ: GM– 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000

La intocmirea prezentei documentii au fost consultate urmatoarele:

- Extrasele de Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate.
- Planul Urbanistic General
- PUZ-PUD aprobat prin HCL 520 din 2007

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

- Documentatie topografica vizata de cadastru
- Studiu geotehnic si expertiza geotehnică
- Avize si Acorduri utilitati
- Studiu de trafic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Zona studiata a fost reglementata anterior prin HCL nr. 520 / 28 08 2007 pentru aprobare PUZ si PUD ansamblul rezidential CASA NOVA, documentatie care a produs efectele partiale in teren din punct de vedere cadastral.

Ulterior in anul 2014 prin actualizarea documentatiei PUG CLUJ NAPOCA, zona studiata a fost incadrata in UTR: ULiu – zona de locuinte care necesita urbanizare, iar terenul aferent strazii principale de acces in zona, strada Odobesti, este afectat de servitute de utilitate publica in vederea largirii strazii la un profil de tip III E de 16 metri.

In vederea elaborarii noului PUZ s-a obtinut in prealabil Avizul de Oportunitate prin care s-a aprobat realizarea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica, cu o structura urbana coerenta, in conformitate cu conditionarile din RLU aferent PUG actual.

2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata este situata la limita nordica a intravilanului mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Suprafata totala a zonei studiate este de **95.137,82 mp.**

Destinatia zonei: zona de locuinte dispuse pe un parcelar de tip urban. Caracterul zonei este de functiune rezidentiala de densitate mica cu parcelar omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare.

Conform PUG, zona studiata se incadreaza in **UTR = ULiu.**

2.3. Elementele cadrului natural

In arealul studiat nu sunt zone protejate.

Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis. Panta terenului natural este variabila pe terenul studiat avand o declivitate pe directia E-V. Din acest punct de vedere el este adecvat amplasării unor construcții individuale si colective mici cu sistematizări pe verticală și completări organizate ale zonei verzi.

Geomorfologic, permietrul apartine unitatii morfologice Podisul Somesan, subunitatii Dealul Clujului. Stratificarea pe verticala pune in evidenta argile prafoase, prafuri argiloase si argile.

Apa subterana: poate sa apara in anumite locatii, sub forma apelor de infiltratii la adancimi cuprinse intre 3,00- 5,00 m de la cota terenului natural.

Clima :

Temperatura : pe teritoriul municipiului, circulația pregnantă admosferică este cea din direcția N-V, care determină uneori curenți de aer rece toamna și uneori chiar spre sfârșitul verii. La aceasta se adaugă o circulație periodică din sectorul vestic. Circulația aerului din S-V este resimțită doar ocazional mai ales în perioada de iarnă.

Umiditatea : valorile termice extreme sunt cuprinse aproximativ între -31° C și $+35^{\circ}$ C. Temperatura medie anuală este cuprinsă între $+8^{\circ}$ C și -2° C, iar data medie de producere a primului îngheț este în luna octombrie.

Nebulozitatea : este destul de accentuată și este determinată de predominanța norilor stratiformi în raport cu cei convective din perioada caldă a anului.

Precipitațiile : sunt influențate de factorii orografici acestea având valori medii anuale cuprinse între 800 mm și 900 mm. Cantitățile max. de precipitații căzute în 24 h, pot să ajungă la 70 mm, pot însă să existe și ploi convective cu valori care pot ajunge până la 120 -130 mm.

Vântul : vântul ca și alte elemente climatice este influențat de elementele orografice manifestându-se pregnant din direcția N, N-V.

Zona seismică:

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul F caracterizate printr-un coeficient $K_s=0,08$ și o valoare a perioadei de colt de $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100-92.

Adâncimea zonei de îngheț:

Clima de tip continental moderat a zonei impune , conform STAS 6054/77, coborârea talpii de fundație sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de 0,80- 0,90 m.

2.4. Circulația

Accesul la zona studiată este asigurat prin strada Odobesti, o strada cu lățime variabilă 4m-9m.

Din studiile efectuate la fața locului se remarcă aspectele critice privind circulațiile auto și pietonale, drumuri neamenajate, subdimensionate și trotuare inexistente, fapt care îngreunează și incomodează fluenta circulațiilor.

Centralizand o lista a disfunctionalitatilor din zona, se prezinta urmatoarele aspecte:

- profile stradale necorespunzatoare, lipsa transportului in comun, intersectii nesemnalizate, strazi secundare fara imbracaminte asfaltica, lipsa pistelor pentru biciclete si lipsa trotuarelor pentru circulatiile pietonale.
- Lipsa iluminat stradal si lipsa marcaje rutiere.
- lucrarile de utilitate publica si echiparea edilitara sunt la nivel redus.

In concluzie, analizand documentatia PUZ aprobata prin HCL 520 / 2007 se constata faptul ca PUZ-ul anterior nu a produs efecte in teren si se considera expirat, prin urmare se intocmeste prezenta documentatie pentru urbanizarea zonei conform standardelor actuale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform documentatiilor topografice efectuate pe parcursul timpului, zona studiata a suferit modificari in acte, inasa terenul a ramas liber de constructii.

Din punct de vedere al relationarii cu zonele invecinate se constata faptul ca este necesara urbanizarea si asigurarea dotarilor necesare de utilitate publica.

2.6. Echipare edilitara.

Zona studiată este dotata cu retea de energie electrica, inasa nu prezinta alte retele edilitare in imediata apropiere.

Prin schimbarea destinatie terenurilor se propune si extinderea traseelor de retele edilitare publice, astfel incat sa se asigure calitatea locuirii in noul ansamblu de locuinte si functiuni teritiare.

2.7. Probleme de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. In cazul de fata nu exista elemente care sa necesite protectie.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Urbanizarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Acest proiect propune realizarea unei zone de locuințe în conformitate cu normele de protecție a mediului.

Dezvoltarea așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub aspecte ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă a Municipiului Cluj Napoca.

Apa uzată : Se va racorda la rețeaua de canalizare a Municipiului Cluj Napoca, sau după caz în sistem privat izolat prin folosirea de stații de epurare, ori bazine septice vidanjabile.

Aerul - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi neare C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

- **Solul** - Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: zona studiată are potențial de dezvoltare turistică dacă sunt asigurate dotările necesare pentru loisir și agrement, precum și funcțiuni terțiare pentru cazare turistică, servicii cu acces public, de tip spa și tratamente corporale în relație directă cu dotări de interes public precum camine pentru vârstnici și alte servicii de asistență socială și medicală.

2.8. Opțiuni ale populației.

Cerințele autorităților locale conform prevederilor din PUG Cluj Napoca, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zone luate în studiu sunt următoarele:

- Realizarea unei zone de locuințe adaptate la configurația terenului
- Asigurarea dotărilor și serviciilor de interes public
- Asigurarea spațiilor verzi minim necesare conform normelor în vigoare
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea largirii și modernizării străzii Odobesti
- asigurarea utilităților edilitare necesare dezvoltării zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi PUG

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei, pe domenii și lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii sunt inter-relationate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei.

Studiile și concluziile sunt valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal și sunt de mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate, după cum urmează :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentație topografică vizată de OCPI
- Expertiză și studiu geotehnic
- Studiu în teren: Analiza fondului construit și relația cu localitatea
- Caracterul țesutului urban, parcelarea și organizarea circulațiilor
- Studiu de trafic
- PUZ- PUD aprobat anterior prin HCL 520/2007

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Totodată este parte a unității structurale Depresiunea Transilvaniei.

Ocuparea terenurilor din imediată vecinătate este realizată în procente de până la 35% cu un regim de înălțime preponderent de trei niveluri supraterane.

Analizand aspectele legate de mediu, terenul studiat nu detine elemente care sa necesite protectie si nu prezinta probleme majore de mediu cu exceptia zgomotului si a noxelor de la circulatia aferenta arterei principale.

Prin urmare, zona studiată este oportuna investițiilor de locuințe și dotări aferente.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă atât parcaje la sol cât și integrate în construcții.

Circulațiile pietonale se vor desfășura pe suprafețe pavate cu materiale antiderapante și vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Pentru respectarea prevederilor din PUG – se propune dezmembrarea suprafeței de teren necesare pentru lărgirea străzii Odobesti.

Concluzii ale studiilor de fundamentare cu caracter consultativ

În urma realizării procedurilor de informare și consultare a populației (anunțuri în presă, notificarea vecinilor, panou informare amplasat în teren) nu s-au înregistrat observații privind soluția urbanistică propusă.

Concluzii ale studiilor de fundamentare cu caracter prospectiv:

Construirea unei zone de locuințe și dotări aferente generează interes pentru zona limitrofă, creează relații funcționale cu vecinătățile și contribuie la dezvoltarea economică a localității.

Propunerea de mobilare urbanistică se integrează în specificul arhitectural al zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului:

Toate studiile sunt valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal și sunt de mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate.

Concluziile studiilor de fundamentare inter-relaționează cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei, iar rezultatul se regăsește în partea desenată de reglementări precum și în partea scrisă a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Investiția este oportună pentru zona studiată.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În vederea asigurării unei dezvoltări durabile a zonei studiate, se propun noi spații verzi amenajate și plantate, care să aibă rol ecologic și ambiental, de tip urban.

Spatiile verzi sunt asigurate atat in cadrul parcelelor cu regim privat- inchis, cat si in subzonele S_Va – de spatii verzi cu acces public, amenajate cu plantatii si mobilier urban.

3.3. Modernizarea circulatiei

Zona studiata va fi prevazuta cu o trama ortogonala de circulatie, adaptata reliefului. Aceasta cuprinde 3 strazi principale (str. A, str.B si str.C) care asigura circulatia in dublu sens si perpendicular se desprind strazi secundare de distributie. De asemenea s-a urmarit realizarea unui circuit continuu pentru fluidizarea traficului precum si asigurarea posibilitatilor de prelungire a strazilor in zonele din imediata apropiere.

Lucrarile de sistematizare se vor face respectând prevederile tehnice de executie conform normativelor in vigoare.

Fiecare parcela, conform plansei de reglementari urbanistice, este accesibila printr-un drum public/privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P118/1998**.

Accesul pe fiecare parcela in parte se va realiza prin intermediul unui acces carosabil si pietonal. Stationarea autovehiculelor se poate realiza atat in incinta, cat si in zonele publice amenajate cu locuri de parcare.

Pentru asigurarea accesului in zona studiata sunt necesare lucrari de reabilitare, extindere si modernizare a drumurilor existente, amenajarea intersectiilor, a benzilor de sens unic si dublu, asigurarea semnalizarii corespunzatoare si aplicarea regulilor de circulatie in zona pentru o buna desfasurarea a traficului rutier si pietonal.

3.4. Zonificarea functionala–reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici.

UTR existent: **ULiu** - Zona de Urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis = 0.9

<u>BILANT TERITORIAL:</u>	EXISTENT	
	Suprafata mp	Procent
SPECIFICARE		
Suprafata totala studiata	95.137,82	100,00%
din care		
Terenuri in proprietatea lui Magilo Investments SRL	92.703,21	97,44%
Suprafata de teren rezultat in plus la masuratori	12,86	0,01%
Terenuri in proprietatea lui Pop si Cadariu	1.130,00	1,19%
Terenuri in proprietatea Statului - segment str. Odobesti	1.291,75	1,36%
TOTAL	95.137,82	100,00%

Zonificarea functionala propusa este in corelare cu studiile aprobate in zona si cu prevederile Planului Urbanistic General.

UTR PROPUS: Liu¹ – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, parcelar regulat și regim de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Liu¹ – Zona de locuinte

POT max. admis = 35 % CUT max. admis = 0.9
 Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

POT max. admis = 40 % CUT max. admis = 1.8
 Regim de inaltime max. admis = 4 niveluri supraterane.

Subzona S_Va¹ - Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

POT max. admis = 5% CUT max. admis = 0.1
 Regim de inaltime max. admis = Parter, maxim 4 metri.

S_Et¹ - Subzona de activitati economice

POT max. admis = 40% CUT max. admis = 1.8
 Regim de inaltime max. admis = 4 niveluri supraterane.

S_ED¹ - Subzona de infrastructura edilitara

POT max. admis = 60%

CUT max. admis = 1.2

BILANT TERITORIAL:	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent
SPECIFICARE				
Suprafata totala studziata	95.137,82	100,00%	95.137,82	100,00%
Suprafata teren destinat construirii de cladiri * UTR zone si subzone: ULiu; Liu ¹ ; S_Is ¹ ; S_Et ¹ ; S_ED ¹	93.849,57	98,6%	61.141,71	64,27%
Suprafata teren destinat spatiilor verzi cu acces public S_Va ¹ + terenuri libere cu spatii verzi (ne)amenajate	0,00	0,00%	9.018,96	9,48%
Suprafata teren Strada Odobesti	1.291,75	1,36%	2.602,87	2,73%
Suprafata teren circulatii auto si pietonale (altele decat str. Odobesti) - strazi, parcar, alei in cadrul zonei studiate	0,00	0,00%	22.374,28	23,52%
TOTAL	95.137,82	100,00%	95.137,82	100,00%

Suprafata teren propus spre cedare pentru largire strada Odobesti = 1.340,98 mp

Suprafata totala propusa pentru circulatii auto, parcar, statii = 24.977,15 mp = 26,25 %

Suprafata terenuri destinate dotarilor de interes public (S_is¹ + S_Et¹ + S_ED¹ + S_Va¹ + terenuri libere (verzi)) = 15.013,62 mp = 15,78% (minim recomandat conf PUG = 10%)

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea obiectivelor edilitare si buna functionare a acestora s-a prevazut subzona "S_Ed¹" in vederea amplasarii statiilor de pompare si epurare precum si alte echipamente edilitare necesare.

Toate retelele edilitare propuse se vor realiza in sistem constructiv ingropat.

Toate constructiile vor fi prevazute cu dren perimetral si rezervoare de apa in vederea reutilizarii acesteia in cadrul gospodariilor.

Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea retelei publice.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei publice ori dupa caz se vor asigura surse alternative de incalzire.

Alimentarea cu electricitate se va asigura prin extinderea retelei publice ori dupa caz se vor asigura surse alternative de energie regenerabila.

Alimentarea cu electricitate se va asigura prin extinderea rețelei publice ori după caz se vor asigura fose septice vidanjabile.

Colectarea deșeurilor: Toate parcelele vor fi dotate cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor folosi platforme special amenajate, care vor fi dotate cu pubele ecologice, întreținute și igienizate periodic, de unde periodic se vor evacua în baza unui contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate de profil.

Prin specificul funcțiunilor propuse în zona studiată nu se vor produce cantități importante de deșuri. Deșeurile ce se pot produce sunt deșuri de tip menajer sau specifice activităților de locuire ce se vor desfășura în zona studiată, de natură solidă sau lichidă.

Deșeurile menajere de natură solidă se vor depozita în pubele etanșe ce se vor ridica de către societățile de salubritate în baza unui contract încheiat între părți. Acestea nu pun în pericol mediul ambiant datorită faptului că vor trebui să respecte toată legislația și normele de protecție a mediului aflate în vigoare.

Deșeurile de natură lichidă (provenite de la grupurile sanitare) vor fi evacuate prin intermediul canalizării menajere care va fi racordată stația de epurare și respectiv la rețeaua publică.

3.6. Protecția mediului

Prin specificul investiției propuse, locuințe și funcțiuni terțiare, nu se produc poluanți pentru ape și mediul ambiant, decât în limitele admise de normele în vigoare.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății populației, precum și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Activitățile generate de funcțiunile propuse nu vor avea un impact negativ asupra vegetației și faunei.

Investiția propusă va fi în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționări sunt:

- stabilirea reglementarilor specifice pentru zona studiata in corelare cu RLU aferent PUG Cluj Napoca precum si a studiilor aprobate anterior privind zonificarea si reglementarea zonei de locuinte, a subzonelor S_Va - Subzona verde si S_Et/ S_Is - Subzona cu functiuni tertiare si subzona de institutii si servicii de interes public..
- reparcelare, stabilirea cailor de acces, regularizarea si modernizarea traseelor existente de infrastructura, extinderea retelelor edilitare, asigurarea platformelor gospodaresti
- stabilirea regulilor de ocupare si utilizare a terenurilor, retrageri minime obligatorii, propuneri privind protectia mediului si prevederi pentru asigurarea unei dezvoltari durabile.
- asigurarea iluminatului stradal pentru o buna desfasurarea a traficului rutier si pietonal.
- Se propun noi spatii plantate, care fac parte dintr-o retea de spatii private si publice, amenajarea cu obiecte de mobilier urban, cu precizarea ca toate interventiile vor fi facute conform normelor de mediu in vigoare.
- Asigurarea servitutilor de utilitate publica la nivel de circulatii, str. Odobesti, profil 16 metri conform PUG.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta propunere de reglementare urbanistica deschide calea dezvoltarii controlate a zonei cu caracter rezidential si a functiunilor de dotari/ servicii aferente.

Categoriile principale de interventie propuse sunt posibile, necesare si sustin materializarea programului de dezvoltare al localitatii, precum si necesitatea populatie de a-si realiza locuinte in zona studiata.

Prevederile prezentei documentatii sunt necesare si benefice pentru cetatenii din zona si nu numai, constituie o sursa de venit la bugetul local si contribuie la ridicarea calitatii locuirii.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori, administratia publica locala, detinatorii de utilitati si alti participanti de factura privata, in vederea cuprinderii lucrarilor necesare in programul lor de dezvoltare, in special in domeniul interesului general de utilitate publica.

Consecintele realizarii obiectivului propus :

- dezvoltarea coerenta a zonei de locuinte
- reglementarea circulatiilor
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- valorificarea potentialului economic, social si utilitar pentru zona studziata

Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentatiei sunt oportune pentru zona studziata

Categorii de costuri :

- in sarcina investitorilor privati : costurile pentru realizarea lucrarilor de construire, dotare si amenajare a zonei.
- in sarcina autoritatilor publice locale: costuri pentru executarea lucrarilor de largire a strazii Odobesti conform prevederilor din PUG, profil 16 metri.

DATA:
SEPTEMBRIE 2024

INTOCMIT:
S.C. SAA SELART PROIECT SRL
ARH. ANCA ANDREIA FATI



Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare a infrastructurii de drumuri si echipamente edilitare, de amenajare a spatiilor verzi si a constructiilor din cadrul zonei studiate.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru construcțiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zona studiata, contribuind la stabilirea condițiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securitații si sanatații oamenilor, respectand cerintele de protecție a mediului.
- În cazul în care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice, constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intrereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin modul de amplasare si aspect exterior.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se supune prevederilor legii 50/1991 actualizata, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

- Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 actualizata privind calitatea în constructii.

- Amplasarea constructiilor noi cu functiune de locuire sau dotari/servicii de interes public, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firmele luminoase, etc, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale

UTR PROPUS: Liu¹ – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, parcelar regulat și regim de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

S_Va¹ - Subzona verde amenajata– scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

S_Et¹ - Subzona de activitati economice(comert/servicii,alimentatie publica)

S_ED¹ - Subzona de infrastructura edilitara

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu¹ – Zona de locuinte

POT max. admis = 35 %

CUT max. admis = 0.9

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

POT max. admis = 40%

CUT max. admis = 1.8

Subzona S_Va¹ - Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

POT max. admis = 5%

CUT max. admis = 0.1

S_Et¹ - Subzona de activitati economice

POT max. admis = 40%

CUT max. admis = 1.8

S_ED¹ - Subzona de infrastructura edilitara

POT max. admis = 60%

CUT max. admis = 1.2

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR : Liu¹ **ZONA DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME** **DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale sau semi-colective cu maxim 2 unitati locative), parcelar omogen și regulat,, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire insiruit, izolat sau cuplat.

Subzone:

S_Is¹ - Subzona de institutii si servicii de interes public

S_Va¹ - Subzona verde amenajata– scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

S_Et¹ - Subzona de activitati economice (comert/servicii,alimentatie publica)

S_ED¹ - Subzona de infrastructura edilitara

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentele reglementările RLU aferent PUZ vor înlocui reglementările din RLU aferent PUG.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în plansa de reglementari urbanistice.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profilele impuse prin prezentul PUZ.
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- **Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative

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** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* din PUG Cluj Napoca, 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
 - (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- **Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* din PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - (b) să implice maximum 5 persoane
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții

asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

- **Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:
 - (a) să nu includă alimentație publică;
 - (b) să se obțină acordul vecinilor
- **Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private**, cu următoarele condiții:
 - (a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

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

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare

la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la frontul parcelei.
- Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea pe una dintre limitele laterale cu condiția ca viitoarea construcție vecină să se alipească la calcan, și ambele construcții să respecte retragerea în mod obligatoriu de la latura opusă cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul prin construire în regim insiruit.
- (b) în cazul construcțiilor izolate, clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță de minim 3 metri.

Pentru toate situațiile:

- (a) 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.
- (b) 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 2,80 metri.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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 m

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol+ parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel 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 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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau acoperis 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 zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe 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, 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

- Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.
- 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPATII LIBERE SI 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.

-
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja partial o gradina de fatada.
 - Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

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



SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentele reglementări vor înlocui reglementările din RLU aferent PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituii si servicii de interes public: functiuni administrative, de cultura, de invatamant si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare

- Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - cu condiția ca administrarea să aparțină acestora.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu prezentul regulament.
- Garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate subteran sau suprateran, cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public
 - 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

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

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

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor pentru realizarea instituțiilor și serviciilor de interes public.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retrageri fata de aliniament de minimum 5 metri.

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

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 metri.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri.
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 6 metri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de

parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- Staționarea autovehiculelor se poate realiza atât la nivelul solului cât și în garaje subterane.
- Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane.
- Înălțimea maximă nu va depăși 15 metri și nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (1-2 S)+P+2E+R sau (M) / sau (1-2 S)+D+P+1E+1R (M) (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R – nivel retras). Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 metri.
- Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism, PUG Cluj Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

-
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în incinta (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere.

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și construcție, min. 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. IMPREJMUIRE

- Împrejmirile 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 împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8

S_Va¹**SUBZONA SPAȚIILOR VERZI CU ACCES PUBLIC****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

S_Va – Subzona spațiilor verzi cu acces public - parc, gradina, scuar, loc de joaca pentru copii

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**1. UTILIZARI 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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- 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. UTILIZARI 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

Conform plansei de reglementari urbanistice aferenta PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage la min. 5 metri fata de aliniament.

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

- Construcțiile vor respecta o retragere de min. 5 metri fata de limitele parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile pot sa fie amplasate izolat, cuplat sau insiruit.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de pavare specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Se admite folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m, respectiv regim de inaltime Parter.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările din Anexa 3 la PUG.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi 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

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație.
- 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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 1

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)

S_Et¹**SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR****SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

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

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din PUG. Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (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; spa;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- 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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 metri.

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

Retragerea clădirilor față de limitele parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

În cazul învecinării cu zona de locuințe, retragerea față de limita de proprietate comună va fi de minim 10 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire izolate, 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)

Se admit corpuri de construcții cuplate, izolate și înșiruite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice directe sau prin servitute.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

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.

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+D+P+2E$ sau $(1-2S)+P+2E+ER$.

Suplimentar se accepta accente volumetrice la fatada principale care pot sa adaposteasca spatii precum atrium, elemente structurale ori decorative, supante, spatii tehnice, spatii publicitare si/sau spatii pentru circulatii verticale pentru acces terase, etc.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală (maximă) a cladirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 / împrejmui.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 m de la cota terenului amenajat.

Se recomandă dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Se admite lipsa împrejmuirii spre spațiile publice, precum și amplasarea de bariere pentru circulația auto.

Se admite realizarea zidurilor de sprijin pe limita de proprietate, cu condiția să nu afecteze proprietatea vecină.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8

S_ED¹**SUBZONA DE INFRASTRUCTURA EDILITARA****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subzona include echipamente edilitare necesare precum: stație pompare, stație epurare, stație transformare, puncte de colectare salubritate, etc.

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

Activități tehnologice specifice infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc, precum și activități conexe - administrative, sociale etc.

Activități specifice sistemului de transport public și celui de salubritate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deșeuri tehnologice înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

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**

Conform planșa de reglementari aferenta PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, construcțiile supraterane vor avea o retragere de la aliniament de minimum 2 metri.

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

Retragerea construcțiilor supraterrane față de limitele parcelei va fi la cel puțin 2 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta normativele în vigoare pentru fiecare echipament edilitar în parte.

Se admit corpuri de construcții cuplate, izolate și înșiruite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incinta precum și pe locurile de parcare publice din imediată apropiere.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 / împrejmui.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac. 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 fără a afecta spațiul public.

Se admite realizarea zidurilor de sprijin pe limita de proprietate, cu condiția să nu afecteze proprietatea vecină.

Se admite lipsa împrejmuirii în condițiile în care sunt respectate măsurile de siguranță și securitate asupra echipamentelor edilitare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

DATA:
SEPTEMBRIE 2024

INTOCMIT:
S.C. SAA SELART PROIECT SRL
ARH. ANCA ANDREIA FATI

