

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE**

Proiect nr. SQMA_247

Denumirea investiției: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE
ULTERIOARE

Amplasament : str. Buna Ziua, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **POP IOAN**
Str. Lois Pasteur, nr. 81, ap. 48, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Constantin Brancusi, nr. 55, Cluj-Napoca

Șef proiect: Arh. Cristian Urcan

Colectiv elaborare: Arh. Manuela-Ioana BODNAR
Arh. Gloria DIUGAN

Colaborator urbanism: Arh. Urbanist Cristian BANUT

NOIEMBRIE 2024

BORDEROU GENERAL PUZ

Proiect nr. SQMA_247

1. Certificat de Urbanism nr. 860 din 13.04.2023
2. Copie C.I.
3. Extrase C.F.

1 BERKI IOSIF JUN. , RACZNE BERKI JULIANNA, BERKI IOSIF, JAKAB MARCELLA, JAKAB GHEORGHE, RAMJUTTUN IULIA, JAKAB STEFAN, KATAI MARTA, DEÉ SUSANA – cota parte și

POP IOAN si soția POP LUCRETIA - nr. C.F. 337646 S: 12954 mp -drept de SUPERFICIE

2.KILIN ANA - nr. C.F. 338023 S: 5.146 mp

3.GOMBOS IOZSEF - nr. C.F. 328356 S: 8.566 mp

4. Studiu de oportunitate 108 din 10.07.2023
5. Documentatie topo
6. Studiu geotehnic
7. Avize

A. PIESE SCRISE

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

URBANISM

- | | | |
|--|------|------------|
| 1. Plan de incadrare in zona si P.U.G.
1:2000 | U.01 | sc. |
| 2. Plan de situatie existenta | U.02 | sc. 1:1000 |
| 3. Plan de reglementari urbanistice – zonificare functionala | U.03 | sc. 1:1000 |
| 4. Plan de reglementari urbanistice – echipare edilitara | U.04 | sc. 1:1000 |
| 5. Plan de proprietate asupra terenurilor | U.05 | sc. 1:1000 |
| 6. Plan posibilitate de mobilare urbanistica | U.06 | sc. 1:1000 |

NOIEMBRIE 2024

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

I.01. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea investitiei: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

Beneficiar: **POP IOAN**
Str. Lois Pasteur, nr. 81, ap. 48, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament: str. Buna Ziua, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Constantin Brancusi, nr. 55, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Numar proiect: SQMA_247

I.02. Obiectul lucrării:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

Terenul propus pentru a fi studiat in cadrul PUZ se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, in partea sudica a localității.

Amplasamentul este situat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Amplasamentul este accesibil in partea de nord de pe str. Buna Ziua.

Terenul studiat in suprafata de 26,666 mp este format din 3 parcele care sunt inscrise in intravilanul mun Cluj-Napoca:

1. BERKI IOSIF JUN. , RACZNE BERKI JULIANNA, BERKI IOSIF, JAKAB MARCELLA, JAKAB GHEORGHE, RAMJUTTUN IULIA, JAKAB STEFAN, KATAI MARTA, DEÉ SUSANA – cota parte și POP IOAN si soția POP LUCRETIA - nr. C.F. 337646 S: 12954 mp -drept de SUPERFICIE
2. KILIN ANA - nr. C.F. 338023 S: 5.146 mp
3. GOMBOS IOZSEF - nr. C.F. 328356 S: 8.566 mp

NOIEMBRIE 2024

Suprafata propusa spre a fi studiata prin P.U.Z. este de 26,666 mp. Din aceasta suprafata pentru reglementat în etapa 1 se propune o suprafata de teren de 13748 mp.

Se propune spre reglementare:

- zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta strazii Buna Ziua - M3
- zona de locuinte cu regim redus de înaltime – colective mici - Li/c_b*

În cadrul zonei de locuinte cu regim redus de înaltime va fi prevăzut un spațiu verde (gradina) cu acces public nelimitat – subzona S_Va

P.U.Z.-ul trateaza teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

I.03.Surse de documentare:

La elaborarea prezentului PUZ s-au folosit date din:

- PUG Municipiul Cluj-Napoca
- Regulament local de urbanism
- Extras CF
- Ridicare topografică
- Harta orașului de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca
- Google Maps
- Avize rețele
- Aviz de Oportunitate nr. 108 din 10.07.2023

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.01. Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat se afla in cartierul Buna Ziua si este printre putinele terenuri liber de constructii. În acest moment zona studiată se încadrează conform P.U.G. al municipiului Cluj Napoca: partial UTR UM3, partial UTR Uli/c, partial UTR Vpr și partial UTR Ve – ultimele 2, cu suprafata totala de 4410 fac parte din Zona reglementata prin PUZ amenajare parc in cartierul Buna Ziua, initiat de Municipiul Cluj-Napoca.

De asemenea pe zona studiata mai este o Zona reglementata prin PUZ dezvoltare arhitectura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial in cartierul Buna Ziua, initiat de Municipiul Cluj-Napoca cu o suprafata de 8509 mp.

Strada Bună Ziua reprezintă o legătură importantă la nivelul municipiului. Având în vedere dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare prin cererea crescută de locuințe comparativ cu oferta existentă, strada Bună Ziua a devenit un amplasament vizat de proiecte imobiliare de anvergură. Diversitatea funcțiilor prezente în zonă oferă o perspectivă amplă de dezvoltare din punct de vedere economic, social și a calității vieții.

II.02. Incadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudica a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- la nord: strada Buna Ziua

NOIEMBRIE 2024

- la vest CF 351384 – proprietate privata
- la est – CF 323755 – proprietate privata cu destinația drum
- la sud – CF 251655 - proprietate privata

II.03. Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul studiat se află în partea sudica a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat are o declivitate la vest la est de aproximativ 10m și este traversat de paraul Garbau.

Poziția terenului este deosebită permițând o bună însorire și orientare față de toate punctele cardinale.

Constituenții geologici pot fi studiați în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate Im cuprins între : -20 0, respectiv zonei climatice calde și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 oC;
- precipitațiile medii anuale de peste 630 l/m²;
- frecvența anuală cea mai mare o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest și cele din sud-vest, schimbările de direcție dese sunt datorate configurației reliefului;

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este: Hi= 90 cm. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Terenul studiat are relieful în pantă de aproximativ 2.5% ce permite evacuarea apelor pluviale. Vegetația este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea $a_g=0,10$ g.

II.04. Circulația:

a.Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin strada Buna Ziua, o artera de importanță ridicată. Îmbrăcămintea acesteia este de asfalt . Recent, strada Bună Ziua a făcut obiectul unor lucrări de modernizare și supra-lărgire, respectiv lucrări pivoare la rețelele edilitare existente (canalizare, apă, gaz, electricitate, telefonie, iluminat public) și bransamentele aferente acestora.

b.Capacități de transport, greutăți 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.

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

Traficul din zonă este ridicat, strada preia tot traficul zonal. .

II.05. Ocuparea terenurilor:

a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca :

- parțial UM3 – zona de urbanizare, zona mixta- cu regim de construire deschis adiacenta principalelor artere de trafic

-parțial UTR ULi/c – zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

- parțial VPr - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica

- parțial Ve –zona verde de protecția cu rol de culoar ecologic

Terenul propus spre reglementare este în UTR UM3 și Uli/c.

b. Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat este liber de construcții.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul studiat este liber de construcții.

e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Pe terenul studiat sunt doua zone în curs de reglementare prin PUZ initiate de primaria Cluj -Napoca: zona reglementata prin PUZ amenajare parc in cartierul Buna Ziua si zona reglementata prin PUZ dezvoltare arhitectura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial in cartierul Buna Ziua.

II.06. Echipare edilitara:

a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

b. Principalele disfuncționalități

În conformitate cu avizele obținute pentru faza P.U.Z., în zonă nu există rețele care influențează major amplasarea pe teren a viitoarelor construcții.

II.07. Probleme de mediu:

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va prelua în bazine de colectare și utiliza la irigarea terenului.

Nu există riscuri naturale și atropice în ceea ce privește terenul studiat.

II.08. Opțiuni ale populației:

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

NOIEMBRIE 2024

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:
 CU 2293 / 21.07.2021, prelungit cu nr 603972 din 21.06.2023.

III.02. Prevederi ale PUG

Teritoriul studiat este incadrat in U.T.R. UM3- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, U.T.R. ULi/c – Locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici, U.T.R. Vpr – Zona verde de protective fata de infrastructura majora, de protective sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica, si U.T.R. Ve- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Teritoriul propus spre reglementare face parte din UTR UM3 si ULi/c.

Caracterul funcțional propus – M3 si Li/c_b*, cu subzona S_Va respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise cat si prevederile avizului de oportunitate. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul strazii Buna Ziua si o zona de locuinte colective cu regim redus de inaltime cu un spatiu verde cu acces public nelimitat.

III.03. Valorificarea cadrului natural

Terenul prezinta o declivitate de aprox 10 m, se vor adapta construcțiilor la relief si se vor face amenajarile aferente. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

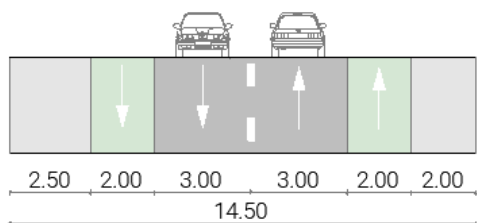
Conf. UTR Aapp pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 60 % din suprafața de referință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă reglementarii profilului stradal.

III.04. Modernizarea circulatiei

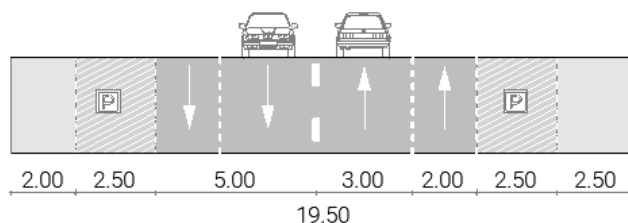
Accesul auto se realizeaza din str.Buna ziua.

Se propune o suprafața de teren pentru reglementarea profilelor autorizate autorizat de primaria Cluj-Napoca, marcate pe plansa cu UTR Tr.

PROFIL 1

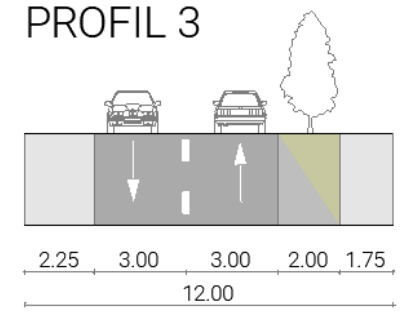


PROFIL 2



Dezvoltarea propusa este deservita de o alee rezidentiala cu următorul profil:

PROFIL 3



III.05. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede elaborarea unui Plan urbanistic zonal, in vederea reglementarii terenului studiat.

Se propune o zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul strazii Buna Ziua si o zona de locuinte colective cu regim redus de inaltime cu un spatiu verde cu acces public nelimitat, conform **Avizului de Oportunitate nr 108 din 10.07.2023**

Construcțiile vor respecta indicii urbanistici propuși. Atât aliniamentul minim propus, cât și retragerile laterale și posterioare aferente UTR-urilor propuse conform planșelor atașate.

III.05.01. Indicatori propusi:

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala reglementata	0	0	13685	100
din care:				
UTR M3 (UM3)	6532	0.00	6490.9	47.43
din care:				
M3	0	0	5,843.10	90.02
Zona rezervata pentru reglementare profil	0	0	647.80	9.9801
UTR Lic/c_b* (ULic)	15724	0.00	7193.9	52.57
din care:				
Li/c_b*	0	0	4313.3	59.96
S_Va	0	0	1,024.50	14.24
Zona rezervata pentru reglementare profil drum	0	0	1,856.10	25.801

III.05.02. Zonificarea teritoriului - Bilant teritorial

SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU		26666	100	26666	100
din care:					
Suprafata zona reglementata		0	0.00	13684.8	51.32
din care:					
	UTR M3 (UM3)	6532	0	6490.9	47.43
	UTR Li/c_b* (ULic)	15724	0	7193.9	52.57
Zona reglementata prin PUZ dezvoltare arhitectura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial in cartierul Buna Ziua, initiat de Municipiul Cluj-Napoca		0	0.00	8571	32.14
din care:					
	UTR Tr	0	0	1200.5	14.01
	UTR S_Is	0	0	7370.7	85.99
Zona reglementata prin PUZ amenajare parc in cartierul Buna Ziua, initiat de Municipiul Cluj-Napoca		0	0.00	4410	16.54
din care:					
	UTR Vpr	3463	0	3463	78.53
	UTR Ve	946.8	0	946.8	21.47

III.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarului precum și apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere și apele pluviale să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea bransamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și a racordurilor de canalizare pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectură la aceasta adresă.

III.06.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă în zona.

III.06.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor studiate se vor realiza prin bransarea la canalizarea existentă în zona.

III.06.3. Alimentare cu energie electrică

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

III.06.4. Telecomunicatii

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

III.06.5. Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

III.06.6. Alimentare cu gaze naturale

limentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă în zona.

VI.07. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

III.07. Protecția mediului

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, în cuve ecologice subterane cu colectare selectivă, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Zonele verzi propuse, curățate, plantate și cu copaci tolaetați vor ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibile zonele către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție sporită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

III.08. Obiective de utilitate publica

O porțiune de teren în suprafață de 603.1mp este propusă pentru reglementarea profilelelor din UTR Tr.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/ inițiatorului P.U.Z.

Pe terenul studiat sunt doua dezvoltari de interes public initiate de primaria Cluj-Napoca PUZ initiate de primaria Cluj -Napoca: **zona reglementata prin PUZ amenajare parc in cartierul Buna Ziua si zona reglementata prin PUZ dezvoltare arhitectura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial in cartierul Buna Ziua.**

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Data
NOIEMBRIE 2024

Intocmit,
Arh. Manuela-Ioana BODNAR
Arh. Gloria DIUGAN

Şef. Proiect
Arh. Cristian URCAN

Coordonator specialitate
Arh. Urb. Cristian BANUT



NOIEMBRIE 2024



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accesuri auto și pietonale, regim de înălțime.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.1 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a **avizului de oportunitate nr. 108 din 10.07.2023**.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru zona cu funcțiune mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă străzii Buna Ziua, respectiv zona de locuințe colective.

3.2 Zonificare funcțională

Parcela studiată aflată în proprietatea beneficiarului este încadrată, conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, în **UTR UM3, UTR Uli/c și UTR Vpr și UTR Ve**.

Zone si subzone propuse:

UTR M3 - Zonă mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

UTR Li/c_b* - Subzona de locuinte colective mici, cu maxim sase unitati locative

S_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

4.1 U.T.R. M3

Zonă mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, locuințele vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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 re folosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
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

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 30 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Spre str. Buna Ziua, clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de **minimum 6 m**.

Spre strada propusa la Vest de zona studiata, ce urmează a fi reglementata prin PUZ dezvoltare arhitectura educationala specifica invatamantului primar și gimnazial în cartierul Buna Ziua, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca, clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament. Retragera va fi de **minimum 3 m**.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limita laterala estica, spre aleea de utilitate privata CF NR. 323755 cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6 m**.

Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **9 m**.

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 drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de 100% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Pe străzile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la **cornișă de 24 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Nota: etajele tehnice nu sunt incluse în regimul de înălțime al clădirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi, plantate pe solul natural de minimum 20% din suprafața totală, spații care vor avea acces public nelimitat 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 strada Bună Ziua și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Speciile de vegetație vor fi alese astfel încât să nu facă parte din categoria celor care produc alergeni inhalatori (ex: tei, salcam, etc).

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public împrejmuirea nu este necesară, pentru a permite și încuraja accesul public nelimitat atât în spațiile verzi comune cât și la parterele comerciale ale clădirii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona mixta cu regim de construire deschis:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelurile cu destinație de locuire, **AC maxima = 40% x St** (suprafața terenului)

Pentru parcelele e colt: **POT maxim = 50%**

Pentru nivelurile cu destinație de locuire, **AC maxima = 40% x St** (suprafața terenului)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zona mixta cu regim de construire deschis:

C.U.T. maxim = 2,00

Pentru parcelele e colt: **CUT maxim = 2,4%**

4.2 U.T.R. Li/c_b*

Subzona de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică - locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă minimă de 10% din suprafața totală.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea P.U.Z.;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.:

· rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

· străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

ULi/c / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

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

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servicițiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Subzona aferentă locuințelor colective mici.

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

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 Regulamentul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, 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 clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la Regulamentul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 19 m pentru locuințele colective mici
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

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

(.) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă **de 3 m**

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

(.) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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 permeabile.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici - este interzis accesul sau staționarea / parcare a autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Alternativ, parcajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje colective) la subsoluri aflate în coproprietatea locatarilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, 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.

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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din fibrociment, piatră etc. sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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-urbanistică a 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 edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament 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. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul UTR Li/c-b*, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea înspre spațiile publice este opțională și se va realiza în funcție de necesitate. Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor putea fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinate cu proprietăți private vor putea fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m sau înlocuite de garduri vii.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din panouri din elemente din plastic sau tabla cutată.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35 %

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

C.U.T. maxim = 0,9

4.3. S_Va

Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

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

Subzone:

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament aferent PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 parcelele vecine.

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

Propunerea spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor putea fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii, fără a fi obligatoriu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 %

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

C.U.T. maxim = 0,1

Intocmit
arh. Cristian BANUT
arh. Gloria DIUGAN

Sef. Proiect
arh. Cristian URCAN

Coordonator specialitate
arh. urb. Cristian BANUT