

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2 Obiectul PUZ**
- 1.3 Surse de documentare**

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei**
- 2.2 Incadrare in localitate**
- 2.3 Elemente ale cadrului natural**
- 2.4 Circulatia**
- 2.5 Ocuparea terenurilor**
- 2.6 Echiparea 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 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,**
- 3.6 Indici urbanistici**
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare**
- 3.8 Protectia mediului**
- 3.9 Obiective de utilitate publica**

4 CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
Beneficiari	AMERA TOWER str. Baciului, nr. 2-4, Cluj-Napoca
Amplasament	Loc. Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4, Jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Data elaborării	APRILIE 2024

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **AMERA TOWER**, pentru lucrarea „**ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE**” in loc. Cluj Napoca, jud. Cluj, Calea Baciului.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate cu scopul construirii unui hotel și regularizarea strazilor de acces.

1.3 Surse de documentare

Extrase nr. CAD. 332907, nr. CAD. 343753, nr. CAD. 345718, nr. CAD. 332393, nr. CAD. 353423, nr. CAD. 332393, nr. CAD. 340619;
Plan de amplasament și delimitare imobil
Harta Municipiului Cluj-Napoca de pe site-ul Primăriei
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Google Maps

2.1 Evolutia zonei

Amplasamentul care face obiectul studiului nostru este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj. Terenul este imprejmuit partial in partea de est cu gard metalic si de plasa. Pe sit se afla o constructie parter, C1, cu suprafata construita de 18mp. Suprafata terenului este in mare parte dala de beton, pe care se afla o zona de parcare.

2.2 Incadrarea in localitate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in partea de nord-vest a localitatii si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o forma poligonala regulata si este incadrat la sud, si vest de strada Triajului, la nord de zona aferenta raului Nadas si la est de proprietate privata. Ca si relief, terenul este relativ plat.

Suprafata totala a terenului care a generat PUZ-ul este de 2868m mp, iar frontul la calea de acces este de cca. 60 m la latura sudica si 40 m la latura vistica. Restul CF-urilor sunt studiate pentru regularizarea strazii Triajului.

2.4 Circulatia

Accesul pe teren se realizeaza, in prezent de pe strada Triajului, aflata in vest-ul parcelei.

2.5 Ocuparea terenurilor

Regim juridic

Amplasamentul care face obiectul studiului nostru este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj si are suprafata de 8318, din care parcela care a generat PUZ-ul este identificata prin CF nr. 343753 si are suprafata de 2868 m².

Conform CF, proprietarul terenului este AMERA TOWER.

Restul proprietatilor care intra in studiu:

Nr. cad. 345718, suprafata 2 032 mp

Nr. cad. 343339, suprafata 15 mp

Nr. cad. 353423, suprafata 2 451 mp

Nr. cad. 332907, suprafata 407 mp

Nr. cad. 332393, suprafata 422 mp

Nr. cad. 340619, suprafata 137 mp

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gaseste in intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de constructii.

Conform CF-ului, parcela se incadreaza in categoria de folosinta: *curti constructii*;

Regimul tehnic

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este incadrat preponderent in U.T.R. Ei – Zona de activitati economice cu caracter industrial, subzona S_Ei – Subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industriale si partial in U.T.R. Ve – Zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

UTR existent S_Ei (S=2868 mp)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existenta = 18.00 mp; POT existent = 0.63 %

Scd existent = 18.00 mp; CUT existent = 0.01

In C.F. nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

Restul CF-urilor sunt doar pentru regularizarea strazii Triajului.

2.6 Echipare edilitara

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.

2.7 Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice in ceea ce priveste terenul studiat.

2.8 Optiuni ale populatiei

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie PUZ se intomeste in baza urmatoarele avize si documente:

CU

Aviz Siguranta Circulatiei

Aviz Sanatatea Populatiei

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul actual al zonei: subzona de activitati economice cu caracter tertiar in zona de activitati economice cu caracter industrial.

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr./2014** amplasamentul se afla in subzona UTR **S_Ei** .

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul are forma regulata si este incadrat la nord de Raul Nadas, la vest si sud de Strada Triajului (nr. cad. 332393), la Est de parcela cu nr. cad. 8765 – hala industrială. Spre Raul Nadas

parcels are 407.40mp in UTR Ve - Green zone for protection of waters or with an ecological role.

As relief, the terrain is approximately flat.

Total area of the plot is 2868m mp. The plot has access to the road on the southern and eastern side, being a plot.

Green spaces will occupy at least 20% of the plot area.

3.4 Modernization of circulation

It is proposed to regulate and reorganize the street Triajului with a street profile of 9 meters, double sense of circulation, each sense having 3 meters and with a pedestrian crossing on both sides of 1.5 meters.

It is proposed to widen the street and to transfer to the public domain 3459.60 mp for the street widening.

There will be 13 parking spaces at 45 degrees and 3 parking spaces for electric vehicles on the street Triajului and 33 parking spaces on the plot which generated the PUZ (CF nr. 343753).

Car parking spaces will be ensured, respecting Annex 2 to the P.U.G. in force.

3.5 Functional zoning - regulations, territorial balance, urban indices

Reference territorial unit existing in the regulated zone:

ZONA 1: UTR S Ei (S= 7924.6 mp)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existentă= 18.00 mp; POT existent = 0.63 %

Scd existent = 18.00 mp; CUT existent =0.01

ZONA 2: UTR Ve (S= 407.40 mp)

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0.01

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

Reference territorial unit proposed in the regulated zone:

ZONA 1: UTR S Ei* (S= 7924.6 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.2

Sc propusa= 700.33 mp; POT existent = 24 %

Scd propusa = 4198.93 mp; CUT existent =1.46

ZONA 2: UTR Ve (S= 407.40 mp)

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0.01

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

Bilant teritorial

TABEL SUPRAFETE PROPUSE PENTRU DEZMEMBRARE SI CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC		
SUPRAFATA TEREN	8332	S aferebta trama stradala (MP)
Nr. cad. 343753	2868	40.5
Nr. cad. 345718	2032	94.6
Nr. cad. 343339	15	15
Nr. cad. 353423	2451	2451
Nr. cad. 332907	407	407
Nr. cad. 332393	422	422
Nr. cad. 340619	137	29.5
TOTAL		3459.6

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =		8332.00	mp	(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus RrM1	
		Em			
		mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	8332.00	100	8332.00	100.00
2.1.	S circulatii auto	0	0	5,316.30	63.81
2.2.	S circulatii pietonale	0	0	845.20	10.14
3	S construita	-	-	700.33	8.41
4	S teren neamenajat	8332	100	0	0
6	S spatii verzi	0	0	1470.17	17.64
5	S cedata domeniului public	0.00	0.00	3459.60	41.52

UTR	EXISTENT				PROPUS			
	conform PUG				conform PUZ			
	UTR S_Ei	UTR Ve			UTR S_Ei*	UTR Ve		
	Subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industriale	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic			Subzona de activitati economice cu caracter tertiar in zona cu activitati economice cu caracter industrial	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic		
INDICI URBANISTICI								
POT max	60.00	%	1.00	%	50.00	%	1.00	%
CUT max	1.20		0.01		2.20		0.01	
CARACTERISTICI TEHNICE								
Regim de inaltime	(S)+D+P+5		-		P+5+R		-	
H max	25	m	-	m	25	-	m	
Spatii verzi min	20	%	90	%	20	90	%	

SUPRAFETE ZONIFICARE PARCELA INITIATOARE PUZ					
	EXISTENT		PROPUS		
	mp	%	mp	%	
S teren studiată	8332.00	100.00	8332.00	100.00	
S UTR S_Ei	7924.60	95.11	0.00	0.00	
S UTR VP	407.40	4.89	407.40	4.89	
S UTR Ei	0.00	0.00	7924.60	95.11	

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		2868.00	mp	(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	2868.00	100.00	2868.00	100.00
2	S circulatii	-	-	1348.00	47.00
2.1	auto	-	-	1234.23	43.03
2.2	pietonale	-	-	113.77	3.97
3	S construita	18.00	0.63	700.33	24.42
4	S teren neamenajat	2868.00	100.00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	823.43	28.71
6	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
7	S construita desfasurata	18.00		4299.93	
8	INDICI URBANISTICI				
	POT	0.63		24.42	
	CUT	0.01		1.50	
9	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	P		P+5E+ER	
	H maxim	3		23.95	
	Sd turism	0		4299.93	
	nr. unitati de cazare	0		110	
10	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcari auto	84		33	
	parcari propuse la sol	84		33	
	parcari propuse la subsol	-		0	
	parcari pt pers. cu dizabilitati	-		2	

Din suprafata totala de 8332 mp se cedeaza 3459.60 mp spre domeniul public.

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA PROPU SA A FI DEZMEMBRATA SI CEDATA DOMENIULUI PUBLIC S =		3459.60 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	3459.60	100.00	3459.60	100.00
2	S circulatii	-	-	2950.81	85.29
2.1	auto	-	-	2262.07	65.39
2.2	pietonale	-	-	688.74	19.91
3	S construita	-	-	0.00	0.00
4	S teren neamenajat	3459.60	100.00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	508.79	14.71
6	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
7	S construita desfasurata	-	-	0.00	-
8	INDICI URBANISTICI				
	POT	-	-	0	-
	CUT	-	-	0.00	-
9	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcare auto	4		13	
	parcari pentru masini electrice	-		3	
	parcari pentru masini cu motor cu combustie	4		10	

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistemul de canalizare propriu si in retea existenta pe str. Triajului.

Apele pluviale provenite de pe invelitorile cladirilor vor fi conduse pana la sol prin intermediul burlanelor si vor fi preluate prin intermediu unei retele exterioare si fi deversate in retea de canalizare existenta pe str. Triajului.

Pentru asigurarea agentului termic se vor monta centrale termice pt fiecare unitate locativa. Gazele rezultate se vor evacua prin cos de fum.

Centralele termice se vor alimenta de la conducta de gaz existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrică a imobilului din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului.

Racordul electric se va realiza prin intermediul unei firide de bransament amplasat la limita de proprietate.

3.7 Protectia mediului

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor nu vor polua terenul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, cu colectare selectiva, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica, medie si inalta.

3.8 Obiective de utilitate publica

Se reglementeaza si reamenejeaza strada Triajului cu un profil stradal de 9 metri, cu dublu sens de circulatie, ficare sens avand 3 metri si cu cate un trotuar pietonal pe ambele parti de latimea de 1,5 metri.

Se propune largirea strazii si cedarea spre domeniul publicului a 3459.60 mp pentru amenajarea strazii.

Se vor amenaja 13 locuri de parcare la 45 grade si 3 parcari pentru autoturisme electrice pe trada Triajului.

Locurile de parcare auto se asigura, respectand Anexa 2 a P.U.G.-ului in vigoare.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr./2014** amplasamentul se afla in subzona UTR **S_Ei** .

Caracterul functional propus: se propune modificarea unitatii teritoriale existente in UTR **S_Ei*** si pastrarea **UTR Ve** neschimbat, in vederea construirii unei cladiri cu functiune hoteliera.

Zona reglementata are suprafata totala de 8.332 mp din care,

Se propune dezmembrarea si amenajarea prin grija beneficiarului a suprafetei de 3467.1 mp reprezentand regularizarea strazii Triajului. Suprafata de 3467.1 mp se compune din:

- 40.5 mp din parcela Nr. Cad. 343753;
- 94.6 mp din parcela Nr. Cad. 345718;
- 15 mp din parcela Nr. Cad. 343339;
- 2451 mp din parcela Nr. Cad. 353423;
- 407 mp din parcela Nr. Cad. 332907;
- 422 mp din parcela Nr. Cad. 332393;
- 29.5 mp din parcela Nr. Cad. 340619;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se explicit deja la aceasta faza.

Intocmit,
arh. stag. Simona Cosma

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z., în vederea modificării zonei studiate, din **UTR S_Ei și UTR Ve în UTR Ei* și UTR Ve - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL - MARI UNITĂȚI INDUSTRIALE, pe strada Triajului.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată și completată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deseurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Unitate Teritorială de Referință existentă pe zona reglementată:

ZONA 1: UTR S Ei (S= 7924.6 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.2

Sc existentă= 18.00 mp; POT existent = 0.63 %

Scd existent = 18.00 mp; CUT existent =0.01

ZONA 2: UTR Ve (S= 407.40 mp)

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0.01

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

Unitate Teritorială de Referință propusă pe zona reglementată:

ZONA 1: UTR S Ei* (S= 7924.6 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.2

Sc propusă= 700.33 mp; POT propus = 24 %

Scd propusă = 4299.93 mp; CUT propus =1.50

ZONA 2: UTR Ve (S= 407.40 mp)

POT maxim = 1%
CUT maxim = 0.01
Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %
Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

UTR	EXISTENT				PROPUS			
	conform PUG				conform PUZ			
	UTR S_Ei	UTR Ve			UTR S_Ei*	UTR Ve		
	Subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industriale	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic			Subzona de activitati economice cu caracter tertiar in zona cu activitati economice cu caracter industrial	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic		
INDICI URBANISTICI								
POT max	60.00	%	1.00	%	50.00	%	1.00	%
CUT max	1.20		0.01		2.20		0.01	
CARACTERISTICI TEHNICE								
Regim de inaltime	(S)+D+P+5		-		P+5+R		-	
H max	25	m	-	m	25	-	m	
Spatii verzi min	20	%	90	%	20	90	%	

SUPRAFETE ZONIFICARE PARCELA INITIATOARE PUZ				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren studiata	8332.00	100.00	8332.00	100.00
S UTR S_Ei	7924.60	95.11	0.00	0.00
S UTR Ve	407.40	4.89	407.40	4.89
S UTR S_Ei*	0.00	0.00	7924.60	95.11

TABEL SUPRAFETE PROPUSE PENTRU DEZMEMBRARE SI CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC		
SUPRAFATA TEREN	8332	S aferebta trama stradala (MP)
Nr. cad. 343753	2868	40.5
Nr. cad. 345718	2032	94.6
Nr. cad. 343339	15	15
Nr. cad. 353423	2451	2451
Nr. cad. 332907	407	407
Nr. cad. 332393	422	422
Nr. cad. 340619	137	29.5
TOTAL		3459.6

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =		8332.00	mp	(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus RrM1	
		Em			
		mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	8332.00	100	8332.00	100.00
2.1.	S circulatii auto	0	0	5,316.30	63.81
2.2.	S circulatii pietonale	0	0	845.20	10.14
3	S construita	-	-	700.33	8.41
4	S teren neamenajat	8332	100	0	0
6	S spatii verzi	0	0	1470.17	17.64
5	S cedata domeniului public	0.00	0.00	3459.60	41.52

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR Ei*

S_Ei*

Subzona de activitati economice cu caracter tertiar in zona de activitati economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică 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 afisaj, 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.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, 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.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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 prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- (a) producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază;
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

(e) formare profesională;

(f) poli tehnologici, de cercetare;

(g) turism;

(h) alimentatie publica.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 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 adecvate de acces la drumurile publice. Accesesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiu necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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 prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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.

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. ÎMPREJMURI

Nu este cazul

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru parcele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru parcele de colt:

P.O.T. maxim = 50%

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

Pentru parcele comune:

C.U.T. Maxim = 2,2

Pentru parcele de colt:

C.U.T. Maxim = 2,2

2. UTR Ve

Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

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.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directe / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în 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 servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi 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.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, 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.

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 jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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, 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 ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Zona e echipată edilitar complet.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.01%

Intocmit
arh. stag. Cosma Simona

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea