

**PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte,
bvd. Muncii, nr. 197 prov.
Proiect nr. 04/2021**

Beneficiar: **BERCAN RAMONA CRISTINA
TULUC FLAVIU COSMIN**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: bvd. Muncii, nr. 197 prov., Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI
Proiect nr. 04/2021

Beneficiar: **BERCAN RAMONA CRISTINA
TULUC FLAVIU COSMIN**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: **P.U.Z.**

Amplasament: bvd Muncii, nr. 197 prov., Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela

BORDEROU *Proiect nr. 04/2021*

A)I. Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

B) Piese desenate

Plan de incadrare in zona	-
Plan de situatie existent	sc. 1:500
Plan reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1:500
Plan reglementari – echipare edilitara	sc. 1:500
Plan proprietati asupra terenurilor	sc. 1:500
Plan echipare edilitara	sc. 1:500
Posibilitate mobile urbanistica	sc. 1:500
Studii de fundamentare	
Ilustrare urbanistica	

C) Anexe

- Certificat de urbanism
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

Volumul 1: Memoriul de prezentare:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare-solicitari ale temei-program

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesese obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 04/2021

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului de investitie:

PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd. Muncii, nr. 197 prov.

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

jud. Cluj, Cluj-Napoca, bvd. Muncii, nr. 197 prov

Beneficiarul lucrarilor:

Bercan Ramona Cristina

Tuluc Flaviu Cosmin

jud.Cluj, Cluj-Napoca

Elaboratorul proiectului:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrării-Solicitări ale temei-program:

PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd. Muncii, nr. 197 prov.

se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr.983/30.03.2021 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- în baza Avizului de Oportunitate nr.87/12.07.2021 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- în corelare cu documentațiile de urbanism existente în zonă

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată prin *PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195* este în suprafață de **3381.00 mp** și a fost delimitată astfel:

- **la sud** – bulevardul Muncii;

- **la nord** – str.Ciucea;

- **la est** – terenuri private - încadrate in UTR UM3/PUZ;

- **la vest** – terenuri private - studiate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 631/20.08.2020

Vecinatati:

-la est – terenuri proprietati private, Liceul tehnologic „Aurel Vlaicu” (UTR=A si UTR=Is_A);

-la sud – Bulevardul Muncii, care in prezenta este de 18m latime, propunandu-se conform PUG actual un profil de 35m latime.

-la vest – terenuri proprietati private, Facultata de Mecanica (UTR=ULi/c, UTR=A, UTR=UM3);

-la nord – str. Ciucea care in prezent are aproximativ 2.90 m latime (UTR=ULi/c).

2) Prin PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd. Muncii, nr. 197 prov. se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu proiectele in desfasurare deja aprobate in zona. Parcela studiată este încadrată partial în UTR UM3/PUZ – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. P.O.T.maxim=40%; C.U.T.maxim=2.0, partial in UTR ULi/c-zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici (S teren=3.83mp) si partial in UTR Is_A-zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente (S teren=14.81mp).

3) Funcțiunile solicitate pe parcela studiată, in corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate in acelasi UTR M3:

- Imobil mixt (locuinte colective si servicii la parter);
- Spatii verzi cu locuri de joaca pentru copii;

1.3. Surse de documentare:

- Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Certificatul de urbanism nr. 1378/22.06.2023
- Avizul de Oportunitate nr. 130/11.08.2023 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca;
- Documentatia topografica;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat este situat in partea nordica a intravilanului Municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona cu caracter industrial, reprezentata de unitati industriale in general private, intinse pe suprafete generoase de teren, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, intr-o zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Adicional zonei industriale in zona exista institutii de invatamant si imobile destinate locuirii de tip colectiv.

Potențial de dezvoltare:

Vecinatatile zonei studiate sunt dominate in general de functiuni mixte ce cuprind locuinte colective si unifamiliale, servicii, activitati comerciale si administrative, educationale, cum ar fi Facultatea de Mecanica, Liceul Tehnologic

Aurel Vlaicu, magazinul comercial "Auchan" sau diferite sedii de firma, precum si un acces facil la transportul in comun.

Construcțiile existente în zonă si directia de dezvoltare a acesteia se incadreaza in destinatiile permise prin RLU aferent M3, iar destinatia propusa prin proiectul PUZ susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona studiată prin **PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.197 prov.**, este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, la nord de Bulevardul Muncii, in apropierea sensului giratoriu ce asigura o legatura cu cartierul Marasti. Exista acces direct la liniile de transport in comun, precum si la zone cu spatii comerciale si servicii din zona

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Foraj 01

- ±0,00-0,30m-sol vegetal
- 0,30-1,80m - argila neagra, plastic vartoasa
- 1,80-3,00m - argila galbuie, plastic vartoasa
- 3,00m-4,05m - argila galbena, plastic vartoasa, in alternanta cu gresii si tufuri
- 4,05m-6,00m - argila grasa, galbena, plastic vartoasa, cu intercalatii de gresie

Foraj 02

- ±0,00-0,10m-sol vegetal
- 0,10-2,00m-umplutura
- 2,00-3,10m- argila galbuie, plastic vartoasa
- 3,10-3,50m- argila grasa, galbena, plastic vartoasa
- 3,50-3,60m- intercalatie grezoasa galbuie
- 3,60-8,00m- argila galbena, plastic vartoasa

Apa subterana

A fost interceptata la adancimea de -4,90m, in cazul forajului 1 si la -2,40m in cazul forajului 2, fata de cota terenului natural.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $ag = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $Tc = 0.7$ sec (P100/1-2013).

Conditii de fundare si recomandari:

Stratul bun de fundare este stratul de argila galbuie, plastic vartoasa.

2.4. Circulatia:

Zona este deservita de bulevardul Muncii, artera de importanta zonala, care face legatura cu restul orasului.

Accesul pe parcela studiată se realizează din strada nouă creată conf PUZ aprobat cu HCL nr. 631/20.08.2020 și identificată cu CF/CAD:341305, strada ce se desprinde din bulevardul Muncii.

Pe latura nordică, terenul este învecinat cu str. Ciucea, în legătură cu str. Silvaniei, strada care porneste din bulevardul Muncii. Strada Ciucea are în prezent o lățime variabilă (de aproximativ 2.90 m).

Zona studiată este deservită de linii ale transportului în comun care favorizează accesul locuitorilor înspre zona cuprinsă în prezentul studiu.

2.5. Ocuparea terenurilor: (a se vedea planșa U\P.U.Z.\01- Plan situația existentă)

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este constituit dintr-o singură parcelă.

Terenul studiat are o suprafață de 3381.00mp, identificat prin CF 306434.

Relationari între funcțiuni

Zona studiată cuprinde UTR – UM3-zona de urbanizare, zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;

POT maxim = 40%

POT maxim = 40% - locuire

CUT maxim = 2.0

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat prin PUZ este liber de construcții.

În imediată vecinătate a amplasamentului, se poate observa o dezvoltare tot mai mare a zonei cu caracter rezidențial, în special la nord de bulevardul Muncii, în rest observându-se activități cu caracter mixt: comerț, servicii, activități educaționale etc.

Aspecte calitative ale fondului construit

Se poate observa un parcelar relativ regulat, dezvoltat de-a lungul bulevardului Muncii.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În vecinătatea zonei studiate există dotările de interes public necesare în vederea sustinerii viabilității zonei mixte propuse, după cum urmează:

- Liceul tehnologic „Aurel Vlaicu”
- Facultatea de Mecanică din cadrul Universității Tehnice din Cluj Napoca
- Centrul Comercial Auchan Cluj

Totuși, zona este privată de funcțiile terțiare de proximitate (comerț cu amănuntul adresat locuitorilor zonei, funcțiuni medicale, sală de sport/fitness, farmacie, etc.)

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat este neconstruit, având categoria de folosință arabilă, asigurarea spațiilor verzi în momentul acesta nu este necesară.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata este situatia in afara zonelor de risc natural sau antropic. In zona nu exista alte constructii care ar putea genera factorul de risc pentru investitia nou propusa.

Principalele disfunctionalitati

- imagine si ambianta urbana neconforme;
- teren ramas neurbanizat
- lipsa unor spatii pentru recreere, spatii verzi si zone de joaca pentru copii;

2.7. Echiparea edilitara: (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand in zona pe bulevardul Muncii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar, dar si pe drumul de acces identificat cu CF/CAD: 341305.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona.

2.8. Probleme de mediu:

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate. Nu sunt evidentiata valori cu potential necesare a fi protejate in zona.

Terenul prezinta o diferenta de nivel de la nord la sud de aproximativ 20m, si pe directia vest-est de aproximativ 6m. Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

- lipsa amenajarii terenului care sa ajute la o dezvoltare viitoare a vecinatatilor;
- teren neurbanizat intre doua zone deja inchegate sau in curs de dezvoltare.

PRIORITATI:

-realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului, asigurandu-se o legatura pietonala din bulevardul Muncii spre drumul care se afla in partea de nord a terenului, str.Ciucea;

-amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse;

- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse;

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei :

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Beneficiarul proiectului are ca obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unor imobile de locuinte colective cu spatii de servicii si spatii specializate pentru gararea autovehiculelor, crearea de zone verzi special amenajate, cu caracter public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Zona va fi caracterizată de funcțiunea mixta, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădire de tip urban modern, retrase din aliniament, in front discontinuu (deschis).

Parcela va respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimele maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

Conform **Avizul de Oportunitate nr.87/12.07.2021** eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca, dezvoltarea propusa se incadreaza in zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG in vigoare destinatia terenurilor studiate este urmatoarea:

U.T.R.=UM3- zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

P.O.T. maxim =40%

C.U.T. maxim =2.0

Caracterul actual al zonei este de terenuri cu destinatie agricola-pasuni, fanate, arabil- sau libere. Caracterul propus este de zona cu functiuni mixte de

tip subcentral dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie ale municipiului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al înșoririi și al mișcării maselor de aer.

Construirea de locuinte colective și servicii/comert, presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite. Calitatea spatiului construit și aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru imbunatatirea accesibilitatii zonei, și nu numai, strazile adiacente amplasamentului studiat vor prelua profilele impuse prin PUG, după cum urmeaza :

- conform PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020 pentru Bulevardul Muncii se va aplica un profil de 35.00m, care sa cuprinda cate doua benzi pentru fiecare sens de circulatie, zone pentru parcare, piste de biciclisti, spatii verzi și trotuare generoase dar și o supralargire a zonei ce cuprinde statia de transport in comun existenta in zona și a trotuarului adiacent. Conform aceleasi documentatii se va crea strada de interes local care sa asigure accesul in interiorul cvartalului dar și la terenul studiat prin prezenta documentatie cu profil de 12 m.
- pentru strada Ciucea se propune un profil de 12.00m latime. Acest lucru presupune cedarea unui suprafete de teren de 43.65mp, din partea nordica a amplasamentului studiat.

Stationarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse la subsolul și partial la nivelul parterului clădirilor. Parcajele vor fi dimensionate astfel încât sa se asigure necesarul de parcaje conform PUG.

Se estimeaza un numar de aproximativ 55 locuri de parcare. Numarul de locuri de parcare propuse a fost aprobat in cadrul Comisiei de circulatiei, avand la baza un Studiu de trafic, conform Aviz preliminar nr. 649952/446/12.07.2023 emis de Serviciul Siguranta circulatiei din cadrul Primariei mun. Cluj-Napoca.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat va fi incadrat, in urma parcurgerii procedurii de urbanizare, in :

M3_B* – Zona mixta cu

S_Va_B* – Subzona verde-scuari, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol

Terenul studiat se va imparti in parcele, astfel :

(conform planselor U\P.U.Z.\02- Plan reglementari urbanistice; U\P.U.Z.\03- Plan proprietati asupra terenurilor)

Parcela 1- 2612.75mp UTR- M3_B – Zona mixta*

P.O.T.max=40.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40%xSt(suprafata terenului)

C.U.T.max=2.0

Regim de inaltime: 2S+P+5E+ER

H maxim atic=21.00m

H maxim=25.00m

Parcela este situata pe latura nordica a amplasamentului studiat, cu deschidere la bulevardul Muncii. In varianta de mobilare urbanistica propusa, pe parcela este amplasat un imobil de locuinte colective cu spatii de servicii la parter. Imobilul este dispus in regim deschis. Garajele subterane sunt accesate de pe latura de sud a imobilului, prin intermediul zonei de circulatie propuse-strada de interes local identificata cu CF/CAD:341305.

Parcela 2- 724.60mp UTR- S_Va_B* – Subzona verde-scuar, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol

P.O.T.max=5.00%

C.U.T.max=0.1

Regim de inaltime: -

Hmaxim: -

Parcela este situata in zona sudica a amplasamentului studiat, spatiu cu caracter public, folosit la comun, mai ales in scop rezidential. Spatiile se vor amenaja peisager, cu vegetatie variata, zone pietonale si de loisir, circulatiile pietonale amenajate permitand conexiuni intre toate imobilele si zonele nou create. Avand in vedere specificul mixt al zonei dar si declivitatea terenului si posibilitatea lui de amenajare, se doreste includerea in amenajare a unei zone suplimentare de parcaje la sol.

Aleile de circulatii propuse se vor adapta profilului terenului. Diferenta de nivel se va prelua printr-un sistem de rampe. Rampa si implicit circulatia auto si pietonala propusa va prelua ampriza strazii noi create prin PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020 si anume, ampriza strazii va fi de 12m: carosabil de 7.00m, trotuar de 2.50m pe latura estica, zona verde de 1.00m si trotuar de 1.50m pe latura vestică. Tinand cont de faptul ca zona de circulatie este de interes local, bicicletele vor circula la comun cu traficul auto.

Parcela 3 – 43.65mp UTR – M3 B – destinatia de drum

Pentru strada Ciucea se propune un profil de 12.00m latime, in corelare cu proiectele vecine. Acest lucru presupune cedarea unui suprafete de teren de **43.65mp**, din partea nordica a amplasamentului studiat.

Bilant teritorial	Existent mp	%	Propus mp	%
Suprafata teren reglementat	3381.00	100.00	3381.00	100.00
UTR UM3	3362.36	99.45	0.00	100.00
UTR Is_A	14.81	0.44	0.00	100.00
ULi/c	3.83	0.11	0.00	100.00
UTR M3_B*- parcela 1	0.00	0.00	2612.75	77.28
UTR S_Va_B*- parcela 2	0.00	0.00	724.60	21.43
S necesara regularizare drum (Str. Ciucea)	0.00	0.00	43.65	2.53
Total	3381.00	100.00	3381.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apa existentă, cu extinderea rețelei de distribuție, aceasta extindere realizându-se pe cheltuiala investitorului.

3.6.2. Canalizare

Investitia se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în zona, aceasta extindere realizându-se pe cheltuiala investitorului.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor lega la canalizarea pluvială existentă în zonă.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua Electrica.

b) Rețea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent.

3.6.4. Telecomunicatii

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele.

3.3.4. Alimentare cu caldura

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi alimentata cu gaze naturale si energie electrica;

3.3.5. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea rețelei în zona existentă, de pe bv.Muncii, dacă este cazul, și alimentarea imobilului în baza unui proiect de specialitate.

3.3.6. Telecomunicatii

Se va propune extinderea rețelei în zona și alimentarea imobilelor propuse.

3.3.7. Gospodarie comunală

Parcela nr. 1, va avea în dotare o zona pentru un punct de gospodarie îngropat și acționat hidrolic, dimensionat corespunzător pentru funcțiunea propusă. Colectarea deșeurilor se va face selectiv, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului:

• diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

• epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsă. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate în subteran și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 30%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 30%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Terenul studiat, cuprins între strada Ciucea și Bulevardul Muncii, este în proprietate privată, fiind identificat cu CF. Nr: 306434.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

Pentru modificările propuse privind circulația (realizarea de profile stradale conform PUG) se propune trecerea din proprietate privată în proprietate publică a suprafeței de **43.65mp și înscriserea acestei suprafețe cu titlu de drum.**

Descrierea impactului potențial al obiectivului asupra mediului și populației din zonă:

Lucrările propuse nu vor produce un impact asupra mediului inconjurător deoarece destinația propusă este în corelare cu cea din vecinătăți și nu are impact negativ asupra mediului.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- vor fi generate de utilajele și mijloacele de transport, pe perioada de realizare și funcționare a proiectului;

- autovehiculele și utilajele folosite pentru executarea lucrărilor, vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă ;

Caracteristicile impactului potențial:

- extinderea impactului – local, numai în zona de lucru, pe perioada execuției obiectivului;

- natura transfrontieră a impactului – lucrările propuse nu au efecte transfrontieră;
- mărimea și complexitatea impactului-impact redus, pe perioada execuției proiectului obiectivului;
- probabilitatea impactului – redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si tot odata parametri tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ala zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zona libera, prin construirea unui imobil/e mixt (birouri, servicii, spatii comerciale si locuinte), zona nefiind afectata in mod negativ, aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona.

- se va realiza un front coerent al bulevardului Muncii, cu functiuni comerciale si servicii pentru corpul din fata, la frontul strazii, si imobile de locuinte colective si servicii la parter de genul care sa deserveasca locatarii, de exemplu o sala de fitness (catre zona de locuinte care se va contura pe viitor);

- se va amenaja spatiul verde din incinta, alei pietonale, zone de recreere si un loc de joaca pentru copii, parcaje suplimentare la sol;

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect. Reglementările la nivelul zonei studiate ala zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

Intocmit :
Arh. Petrina Mirela



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD. MUNCII, NR. 197 prov. , CLUJ-NAPOCA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

UTR UM3 – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;(S teren=3362.36mp)

UTR ULi/c-zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici (S teren=3.83mp)

UTR Is_A-zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente (S teren=14.81mp).

Proprietarii terenului situat in Cluj-Napoca, bvd. Muncii, nr. 197 prov., au solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unui imobil de locuinte colective si servicii tertiare la parter, oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 130/11.08.2023.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 3381.00 mp conform CF nr. 306434 si apartine d-nei Bercan Ramona-Cristina si domnului Tuluc Flaviu Cosmin.

Se propune dezmembrarea ampalsamentului studiat in 3 parcele, astfel :

Parcela 1- 2612.75mp UTR- M3_B* – Zona mixta

Parcela 2- 724.60mp UTR- S_Va_B* – Subzona verde-scuari, gradini cu acces public nelimitat, parcele la sol

Parcela 3 – 43.65mp UTR – M3_B – destinatia de drum

Se propune conditionarea receptiei cladirii de pe parcela 1 de realizarea subzonei verzi propuse pe parcela 2, in baza unui proiect de specialitate autorizat.

De asemenea, inaintea autorizatii cladirii de pe parcela 1, beneficiarii vor inscrie in CF-ul aferent parcelei 3 destinatia de drum a respectivei suprafete.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M3_B* – zona mixta

S_Va_B* – Subzona verde- scuaruri, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol

M3_B* – zona mixta

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiune mixta de tip subcentral, cu profil functional si morfologic mixt.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR M3_B*- parcela 1, parcela 3-circulatii de interes local (drum necesar pentru largirea strazii Ciucea);**

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren.

Bvd. Muncii – profil tip II.B – 35 m – terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR M3_B* - Parcela 1

Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR M3_B* - Parcela 1

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, circulații auto, pietonale.

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

a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).

b) 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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză 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 locuinței.

Publicitate comercială cu condiția respectării Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

UTR M3_B* - Parcela 1

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 refofosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

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 orice natură;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

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

Structura parcelarului se va realiza conform planselor PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR M3_B* - Parcela 1

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrarilor terenului pentru realizare profil stradal (str. Ciucea), prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/dezmembrarilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de min. 6.00m față de str. Ciucea.

Se permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50m.

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

UTR M3_B* - Parcela 1

-retragere 11.00m față de limita estică
-retragere 11.00m față de limita vestică
-retragere 6.00m față de limita nordică
-aliniere la limita construibilă parcela 3 impusă prin PUZ aprobat cu HCL nr. 631/20.08.2020 față de limita sudică

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR M3_B* - Parcela 1

Minimum 6.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR M3_B* -Parcela 1

Organizarea acceselor carosabile se va face din Bulevardul Muncii și str. Ciucea, respectiv prin intermediul străzii de interes local, propusă prin prezentul PUZ.

Pentru spațiile pietonale propuse, se asigură, după caz, accesul vehiculelor de intervenție.

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

UTR M3_B* - Parcela 1

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori 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. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

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. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Deseurile menajere, de la locuinte si spatiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodaresc comun amplasat pe teren, de tip ingropat, cu actionare hidraulica, accesibil din spatiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR M3_B* - Parcela 1

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

UTR M3_B* - Parcela 1

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR M3_B* - Parcela 1

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR M3_B* - Parcela 1

CUT maxim = 2.0

S_Va_B* – subzona verde, scuaruri, gradini cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate,

(g) ziduri de sprijin

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, 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

Conform planșelor aferente prezentului PUZ

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili dupa caz, minimum 5.00m.

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

Se va stabili dupa caz, minimum 5.00m.

Daca se vor propune si constructii supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fara afectarea vecinatatilor si a circulatiilor auto si pietonale in ansamblu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili dupa caz, minimum H intre cladiri.

Daca se vor propune si constructii supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fara afectarea vecinatatilor si a circulatiilor auto si pietonale in ansamblu.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este permis accesul vehiculelor. Pentru aleile pietonale, velo si auto din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dalaje prefabricate etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămiși asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă parcarele automobilelor in zona.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

