

MEMORIU TEHNIC

1.Introducere

1.1.Date de recunoaștere a documentației

-Elaborare PUZ în condițiile legii 350/2001 modificată și actualizată

Cluj-Napoca, zona b-dul Muncii, f.nr.

-Proiect nr.07/2022

-Beneficiari: SMADES GROUP S.R.L.

-Amplasament: Cluj-Napoca, zona b-dul Muncii, f.nr.

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.

Cluj-Napoca, str.Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare: P.U.Z.

-Data elaborării: decembrie 2023

1.2.Obiectivul lucrării

Solicitări ale temei:

Elaborare P.U.Z. pe terenul în suprafață de 37488mp situat în nordul Bulevardului Muncii în Municipiul Cluj-Napoca, pe frontul vestic al străzii Hector Berlioz, delimitat în nord de limita intravilanului, în sud-est de limitele cadastrale situate pe fontul nordic al străzii Charles Gounod conform certificatului de urbanism nr. 1400/03.06.2022 (2665/24.06.2019)

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede formarea unor parcele individuale destinate construirii de locuințe unifamiliale și semicolective cu două unități locative.

Locurile de parcare necesare funcțiunii propuse se vor asigura parțial în garajele incluse în corpurile principale ale clădirilor propuse , parțial pe locurile de parcare amenajate în incinta.

Urbanizarea este prima etapă dintr-un proces care are ca scop final realizarea locuințelor semicolective cu două unități locative și locuințelor unifamiliale pe parcelă, împreună cu delimitarea a doua zone cu încadrarea urbanistică **S_Va***- Subzonă verde - scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat și unei zone cu încadrarea urbanistică **S_Is*(grădiniță)**- Subzonă cu destinația de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter.

. Ținând cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplasează următoarele zone distincte:

- zona vestică între străzile Charles Gounod și Hector Berlioz - **Liu***- Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

- zona estică, adiacentă străzii Hector Berlioz –**S_Is***(grădiniță) - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter.
 - drumul privat propus care va realiza legătură între stradă Hector Berlioz și stradă Charles Gounod va fi cu dublu sens
- zona amplasată între UTR- urile **Liu*** și **S_Is*** , adiacentă unui drum de acces - **S_Va***-Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;
- zona amplasată pe latura sud-estica a UTR- ului **Liu*** - **S_Va***-Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

În urma etapei de obținere a avizului de oportunitate s-a obținut avizul 170 din 02.08.2022(304 din 23.10.2020) prin care municipalitatea consideră oportună studierea zonei în vederea reglementării urbanistice .

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

La momentul inițierii proiectului, obiectivul se află în **UTR ULiu** - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban; Dezvoltarea zonei s-a realizat aleatoriu, studii de urbanism pe teritorii restrânse, fără a asigura o coerență la nivelul zonei în ceea ce privește formarea lotizărilor și mobilarea urbanistică. Profilele stradale nepotrivite pentru traficul tot mai intens și lipsa serviciilor complementare zonei de locuit vor fi remediate prin reglementările din PUG – profile stradale mai generoase , zona verde cu acces public nelimitat și spații dedicate funcțiunilor complementare..

2.2 Încadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității, în partea nord-estică a municipiului Cluj-Napoca, pe frontul vestic al străzii Hector Berlioz, delimitat în nord de limita intravilanului, în sud-est de limitele cadastrale situate pe fontul nordic al străzii Charles Gounod și în vest de drum .

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul cercetat aparține extremității estice a zonei industriale, care ocupă partea nord-estică a municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul este situat pe versantul cu expunere sudică a dealului Sf. Gheorghe, acesta reprezentând terminația estică a înșiruirii de culmi care încep dinspre comuna Baciu și se continuă pe întregul flanc nordic al perimetrului ce delimitează teritoriul aparținând orașului Cluj.

Ca unitate geomorfologică , terenul cercetat se situează în partea mediană a versantului, care la bază se racordează cu terasa aluvionară de pe malul stâng al

răului Someșul Mic, față de care perimetrul destinat locuințelor proiectate se găsește la o distanță de 1800m.

2.4Circulatia

Accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din Bulevardul Muncii pe străzi private de deservire locală și “drum la Gela” (C.F.328037cu nr. Topo. 16901) Circulațiile noi propuse prin P.U.Z. , ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de investitori la strat de uzură anterior autorizațiilor de construire pe parcele. Pentru circulațiile propuse se preia profilul transversal de 12m, respectiv 7m; străzile nou create vor fi cu dublu sens, cu o bandă de circulație , trotuare pe ambele laturi / strada cu profil de 7 m cu sens unic, trotuare pe ambele laturi.

2.5Ocuparea terenurilor

Terenurile din zonă sunt parcelate și construite cu regim redus de înălțime, fie în curs de urbanizare. Procentul loturilor neurbanizate este destul de mare – situație prezentată în planșa “Încadrare în teritoriu”.

2.6 Echiparea edilitară

Zona este inclusă în intravilanul municipiului, str. Oleandrului beneficiază de toate utilitățile necesare. Pe străzile noi va fi necesară extinderea rețelei de canalizare, apă, gaz și curent care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor.

2.7 Probleme de mediu

Nu se identifică probleme majore de mediu. Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate din procesul de locuire se va face în locurile amenajate în incinta fiecărei parcele.

2.8 Opțiuni ale populației

Zona dispune de o rezervă de teren neurbanizată , destul de atractivă pentru investitori. Datorită poziției pe care o ocupă, apropierea de zona de activități economice se pretează pentru zonă rezidențială. Extinderea și modernizarea circulației și a rețelelor edilitare ridică valoarea acestor terenuri.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1Concluzii ale studiilor de fundamentare

Urbanizarea parcelelor din zonă s-a făcut printr-o serie de P.U.D.-uri și P.U.Z.-uri aprobate anterior intrării în vigoare a reglementărilor P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Aceste studii și-au produs urmări, pe baza lor s-au realizat locuințe cu

regim redus de înălțime și drumuri de legătură aferente. Informațiile din aceste studii urbanistice și-au pierdut valabilitatea.

3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifică zona studiată ca aparținând **ULiu** Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Se va organiza și reglementa subzonă **S_Va *** – Subzonă verde – scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat; pentru zona de servicii se propune UTR **S_Is*(grădiniță)** - subzonă cu destinația de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter -prevăzute în P.U.G.. Realizarea de parcele individuale, regulate cu respectarea reglementărilor din PUG, nu alterează semnificativ cadrul natural.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor respecta prevederile impuse de Agenția de Mediu. Realizarea de parcele individuale, cu respectarea cerințelor de construibilitate prevăzute în PUG, extinderea căilor de circulație interconectate, amenajarea sustenabilă a unor zone verzi adaptate situației topografice nu alterează semnificativ cadrul natural.

3.4 Modernizarea circulației

Principalele accese auto și circulația în cadrul ansamblului de locuințe se va realiza din str. Charles Gounod și str. Hector Berlioz. Aceste străzi în momentul actual, nu au capacitatea de a asigura fluența debitelor orare de trafic generate/atrase de nouă dezvoltare, corespunzătoare unei intensități de trafic moderate, determinate în special de cele **183** de locuri de parcare. Străzile în cauză urmează să fie modernizate și asfaltate. Din punct de vedere al acceselor, se arată faptul că P.U.Z.-ul poate fi deservit prin două accese independente, una pe latura estică a ansamblului, respectiv pe latura vestică. Accesul din latura vestică făcându-se de pe stradă Valea Fânațelor în prelungire cu stradă G. Verdi, iar din latura estică de pe strada Voroneț în prelungire cu strada Oleandrului. Căile de circulație cuprinse în zona studiată vor avea următoarele profile (profile recomandate de “Serviciul siguranța circulației”); cu razele de racordare de minim 9 m . *S-a obtinut avizul de principiu nr. 942375/446 din 04.12.2023 eliberat de Serviciul Siguranta Circulatiei.*

- *Străzile propuse prin PUZ: A,B,C,E,F vor avea lățimea de 12m*
- *străzile A.C.E,F de 12m vor fi cu : 2 benzi carosabile x3m lățime, 2 benzi de biciclete x1.5m lățime, 2 trotuare x 1.5m lățime*
- *strada B va fi cu : 2 benzi carosabile x 3m lățime, 2.5m parcare, 2 trotuare x 1.75m lățime*
- *strada D cu sens unic va avea lățime de 7m din care: 4 m carosabil, 2 trotuare x 1.5m lățime*

- se va realiza o alveola pentru transportul in comun pe strada A cu lungimea minima de 35m din care 25m lungimea utila, iar lăţimea alveolei va fi de minim 3m. Pe lungimea alveolei , trotuarul va avea lăţimea de 2m si se va prevedea copertina care va fi amplasata in afara trotuarului propus
- se va prevedea dezmembrarea suprafeţelor necesare lărgirii/ amenajării străzilor si vor fi înscrise cu titlu de drumuri
- se vor realiza proiectele de specialitate necesare obţinerii Autorizaţiei de Construire si execuţia lucrărilor de : amenajare si asfaltare reţelei stradale propuse prin PUZ inclusiv a legăturii cu str. Oleandrului, semnalizarea rutiera orizontala si verticala, pentru realizarea reţelei pluviale si a reţelelor edilitare, de iluminat public, realizare alveola pentru staţie de transport in comun etc. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012, iar pentru planul de semnalizare rutiera orizontala si verticala este obligatorie obţinerea avizului Politiei rutiere. Aceste lucrări se vor realiza anterior emiterii Autorizaţiei de Construire a primului imobil din ansamblu
- reţeaua stradala propusa va fi cu acces public nelimitat

Străzile nou propuse spre amenajare, se vor încadra în clasa tehnică IV conf. prevederilor Ordinului 43/1997 actualizată în 2015 – privind regimul juridic al “ Normelor tehnice privind proiectarea, construcţia şi reabilitarea drumurilor” şi a ordinului nr. 49/1998, anexă nr. 3C pct. D, încadrată ca stradă de folosinţă locală, care asigura accesul la locuinţe şi pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

3.5 Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafaţă de 37488mp, supus studiului este înscris în prezent în C.F. - conform extraselor c.f. anexate cu destinaţia livadă. Prin procesul de urbanizare se urmăreşte transformarea lui în parcele construibile pentru locuinţe unifamiliale/ semicolective , subzonă verde şi subzona de servicii.

Ținând cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplasează următoarele zone distincte:

- **UTR Liu***- Locuinţe cu regim redus de înălţime, dispuse pe un parcelar de tip urban (S)+P+E
- **UTR S_Va*** - Subzonă verde - scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat.
- **UTR S_Is*(gradinită)** - Subzonă de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter (S)+P+E.

BILANŢ TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATĂ 37488mp:

	Existent	Propus
Nr. parcele	2	
Nr. parcele locuinte semicolective		36
Nr. parcele locuinte unifamiliale		3
Nr. parcele Liu*		39
Nr. parcele S_UVa*		2
Nr. parcele S_UIs*		1
Regim de inaltime locuinte		(S)+P+E
Regim de inaltime obiective de interes public		(S)+P+E

S teren	37488mp	100%	37488mp	100%
S Liu*			25722mp	68.61%
S_Is*			2248mp	6.00%
S_UVa			1501mp	4.00%
Circulatii			8017mp	21.39%

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Se prevăd 39 parcele în UTR Liu* (maxim 75 unitati locative) -necesar parcaje 150

Necesar de parcare - locuinte (2 locuri de parcare pentru locuinte cu AU mai mare decat 100 mp)	150
Necesar de parcare -Invățământ prescolar - gradinita: - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două (~700mp)	4
Total parcarei propuse: (Liu* + S_Is*)	162
Liu*	150
S_Is* (4 locuri pt. autoturisme +1 loc aprovizionare - in incinta)	4+1
pentru a deservi S_Is* (7 locuri pt. autoturisme - din care 2 locuri pt. persoane cu dizabilitati si 2 locuri cu statie de incarcare adiacent strazii D)	7
Locuri de parcare pentru vizitatori pe starda "B"	21
TOTAL Locuri de parcare propuse	183

Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR (S)+P+E

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. Maxim = 0,9

S_Va *- Subzonă verde - scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR (S)+P+E

P.O.T. maxim = 5%

C.U.T. Maxim = 0.1

S_Is* (grădiniță)- Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR (S)+P+E

P.O.T. maxim = 25%

C.U.T. Maxim =0.75

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este inclusă în intravilanul municipiului, str. Oleandrului beneficiază de toate utilitățile necesare. Pe străzile noi va fi necesară extinderea rețelei de canalizare, apă, gaz și curent care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor. Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele propuse prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatea imobilelor propuse. Documentația pentru bransamente se va elabora la faza "Autorizație de Construire".

Apele menajere uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a municipiului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002- "Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților".

Se recomandă amplasarea tuturor utilităților în pământ, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicații și iluminat public.

Colectarea apelor pluviale se va realiza în rezervoare subterane.

3.7. Protecția mediului

Se vor respecta prevederile Agenției de Mediu.

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei, folosind sisteme cu 4 fracții. Prin contract cu agentul contractual din zonă acestea vor fi evacuate și transportate la rampa de gunoi a municipiului. Evacuarea apelor uzate se va face în sistemul de canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publică

În conformitate cu prevederile PUG, în completarea zonelor destinate exclusiv realizării de locuințe semicolective și individuale, se prevăd două parcele de teren cu destinația de spațiu verde și o parcelă de teren destinată serviciilor publice.

4. CONCLUZII

4.1. Categoriile de costuri

Extinderea rețelelor edilitare, amenajarea drumului la strat de uzură intră în sarcina investitorilor.

4.2. Concluzii

Cocluziile studiilor de fundamentare

Relația cu cadrul natural

Se recomandă sistematizarea verticală a terenurilor studiate și realizarea legăturilor pietonale și auto între acestea și vecinătăți.

Relația cu orașul

Se recomandă păstrarea caracterului zonei, locuire în imobile cu regim redus de înălțime, cu parcele proprii

Infrastructura

*Decongestionarea traficului auto prin realizarea unor alternative la traseele de circulație deja existente
Evoluția traficului va depinde de realizarea proiectelor prioritare de infrastructură tehnică.*

Infrastructura rutieră

*Cu toate că în ultimii ani au fost depuse eforturi pentru crearea de noi locuri de parcare, prin introducerea de sensuri unice, prin construirea de parcări supraterane cu mai multe niveluri etc., acestea nu sunt suficiente, conducând la ocuparea parțială a trotuarelor și a părții carosabile, fapt care îngreunează și mai mult circulația. Astfel, trebuie dezvoltate parkinguri publice în zone rezidențiale, în funcție de necesitățile identificate la nivelul fiecărui cartier.
Cele 75 de locuințe vor avea asigurate câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate în curtea proprie. Grădinița va asigura în incintă locurile de parcare necesare pentru angajați, aprovizionare. Părinții vor putea parca pe strada „D”*

situată între zona rezidențială și parc. Pe strada „B” vor exista locuri de parcare pentru vizitatori. Pe latura nordică a parcelei destinată grădiniței s-a propus stație pentru transport în comun.

Subzona verde va deservi locuitorii din zonă, nefiind necesar amenajarea locurilor de parcare pentru vizitatori.

Dotări publice

Zona studiată a rămas nevalorificată atât din punct de vedere al fondului construit cât și a relației cu orașul. Cel mai mare impediment putem considera suprafața mare pe care se întindea zona industrială din Cluj-Napoca. Majoritatea unităților industriale nu mai funcționează la parametri pentru care au fost proiectate, treptat clădirile sunt reconvertite pentru a adăposti funcțiuni mai puțin nocive; astfel zona a devenit agreată pentru locuire.

Dotările atât publice cât și cele de interes public lipsesc cu desăvârșire pe terenurile studiate, iar raportate la cartierele din care face parte zona studiată și la creșterea continuă a populației cartierelor acestea sunt insuficiente atât numeric cât și ca diversitate.

Se recomandă mobilarea cu funcțiuni care să deservească atât ansamblul propus cât și dezvoltările din imediata vecinătate.

Conformari spațial- volumetrice

Este necesar ca propunerile viitoare să urmărească realizarea unei coerențe funcționale și spațial-volumetrice sporite pe zona studiată și implicit în vecinătăți. Fondul construit pe zona studiată este similar cu cel din zona rezidențială adiacentă, regimul de înălțime propus fiind chiar mai mic decât regimul de înălțime maxim din zonă. Se conturează o siluetă bine definită a limitelor cartierului.

Se recomandă și se propune realizarea unor imobile cu regimuri de înălțime apropiate de cele recomandate în Planul Urbanistic General al Municipiului, funcțiunile complementare locuirii propuse prin P.U.Z. vor aduce un plus de valoare zonei..

Tesut urban

Se recomandă dezvoltarea sistemului de circulații ale transportului în comun, pietonale și

cicliste și legarea lor de cele existente în oraș; suplimentarea spațiilor verzi care deservește cartierele de locuințe prin amenajarea unor parcuri de cartier.

Prin realizarea obiectivului Parcelare pentru locuințe individuale și semicolective în condițiile reglementărilor prezentului P.U.Z., zona studiată va spori calitativ fondul construit existent. În elaborarea planului urbanistic s-a ținut cont de prevederile și încadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare.

Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.
Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situației fondului construit din zonă.

Data elaborării:

17.06.2024

întocmit:
coordonator R.U.R. Arh. Munteanu Doina F.
arh. Katona Julia

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

S_Va *- Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

S_Is*(grădiniță) - subzonă cu destinația de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabilește regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse în aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare și amenajare în scopul construirii ulterioare de locuințe individuale și semicolective, în corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legală a elaborării

R.L.U. se elaborează în baza C.U. nr. 1400/03.06.2022 (2665/24.06.2019) și avizul de oportunitate nr.170 / 02.08.2022 emise de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca și în baza ridicării topografice și al studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbanistice, parcelării și construirii, înscris în CF cu

nr. cad.344930

nr. cad. 344931

având suprafață totală de 37488mp.

Limite :

- delimitat în nord de limita intravilanului,
- în sud-est de limitele cadastrale situate pe fontul nordic al străzii Charles Gounod
- în nord-vest de drum în proprietate privată,

În prezent pe terenul care urmează să fie reglementat nu se află construcții.

Terenul supus reglementării aparține:

SMADES Group S.R.L.

RLU se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR S_Is* (grădiniță) - subzonă cu destinația de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter

UTR S_Va* - Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

Regulament pentru UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale)

-de tip **izolat** -suprafata minima parcele **450mp**

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale),de tip izolat, cu maximum două unități locative -suprafata minima parcele **600mp..**

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele unifamiliale, mai mare sau egală cu 600 mp pentru locuințele semicolective.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m pe strazile A, B, C și E, spre strada D retragera va fi de minim 4m – conform plansei Reglemantari urbanistice.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane,

depozite pentru unelte de grădina etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- (a) Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate cu o distanță minimă de 4 m.
- (b) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (c) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția că înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (d) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 12 m, astfel încât să se poată parca în paralel patru autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuința deservită.

Necesarul de parcaje:

(a) minimum un loc de parcare pentru locuințe cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru locuințe cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform *Anexei 2 din PUG*

Necesar locuri de parcare – conform anexă 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **(S)+P+1**, (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter.).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseală situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latura a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12m**.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60grade , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Apele pluviale vor fi evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9

Regulament pentru UTR – S_Is*(grădiniță) - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI PROPUSE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ și cercetare.

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afară spațiului public.

3.UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp – recomandare NP 011-2022-grădinițe - pentru grădinițe în mediul urban

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanță minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m .

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

Siguranța circulației exterioare

- (1) În incinta grădinițelor, circulația pietonală este prioritară și se separă prin elemente corespunzătoare de circulația carosabilă, platformele de livrare, platformele de gestionare a deșeurilor și locurile de parcare.
- (2) Amenajarea incintei este realizată asigurând accesul utilizatorilor prin intermediul unor căi de circulație pietonale.
- (3) Platformele de acces în clădiri se prevăd cu balustradă de protecție, indiferent de înălțimea denivelărilor.
- (4) Căile de circulație auto din incintă se amenajează în așa fel încât să nu fie necesară manevrarea autovehiculelor prin mers înapoi în proximitatea copiilor.
- (5) Căile de circulație pietonale și auto din incintă se dotează cu sisteme de indicatoare prin care se comunică utilizatorilor direcțiile de urmat. Indicatoarele se poziționează în locuri vizibile pentru pietoni și pentru autovehicule.
- (6) Se marchează prin indicatoare punctele de adunare, parcurile publice și cele pentru personal, încăperile tehnice la care accesul se face din exterior, căile de

livrare, restricțiile și limitările circulației în amplasament, atenționările și zonele de potențial risc.

(7) La intrările în incintă se dispun panouri de identificare ale grădiniței, prin nume și adresă iar la intrările principale în clădiri sau în pavilioane exterioare sau zone amenajate la exterior se dispun panouri de identificare ale acestora.

(8) La ieșirea din curtea grădinițelor se montează parapete de protecție la limita trotuarului, care să împiedice ieșirea bruscă a copiilor înspre carosabil, cu înălțimea minimă de 90 cm.

(9) La proiectarea zonei de îmbarcare sau debarcare preșcolari, se asigură vizibilitate directă de cel puțin 15 m dinspre autovehicul către această, astfel încât șoferii să poată vedea dacă locurile pentru staționare sunt libere de autoturisme și pietoni. Activitatea de îmbarcare sau debarcare se face pe o bandă distinctă de cele destinate traficului.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

Necesar locuri de parcare – conform anexă 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **12 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **15 m**, respectiv un regim de înălțime de **(S)+P+E**;

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseală situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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, întră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a regulamentului local de urbanism HCL 759 din 6 iulie 2018 - aferent PUG Cluj-Napoca.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vor fi organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ după cum urmează:

- zona curții de recreație acoperită cu covor de protecție, asfalt, pavată sau acolo unde suprafața și lumina solară o permite, realizată sub formă de peluză înierbată și integrată în zona verde; :
- zona terenurilor și instalațiilor sportive acoperită cu covor de protecție, asfalt, pavată sau acolo unde suprafața și lumina solară o permite, realizată sub formă de peluză înierbată și integrată în zona verde;
- zona verde, inclusiv grădina de flori ;

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale . Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Prevederi specifice de siguranță pentru terenurile de joacă și sport – conform Normativ privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP 011-2022

(1) Pentru terenurile de joacă și sport se asigură dimensiunile și zonele de protecție minime din jurul terenurilor, astfel:

(a) dimensiunea minimă a terenului 6,00 m;

(b) suprafața minimă 40 m² dar nu mai puțin de 3 m² pentru fiecare preșcolar care folosește simultan terenul. ()

(2) În jurul terenurilor de joacă și sport nu se prevăd elemente de construcție de care se poate produce lovirea accidentală a copiilor cu excepția celor dedicate activităților sportive sau de joacă specifice.

(3) Nu se consideră la calculul suprafețelor terenului de joacă și sport zonele din incintă în care există posibilitatea accesului auto sau parcării autoturismelor.

(4) Între terenurile de joacă și sport și zonele din incintă în care este posibil accesul auto se iau măsuri de separare care să împiedice accesul auto cum sunt: borduri, parapete, ruperi de nivel, garduri sau arbori.

(5) Pentru grădinițe având mai mult de 150 de locuri se recomandă amenajarea de terenuri pentru joacă și sport separate pentru copiii de grupă mică, mijlocie sau mare.

(6) În vederea combaterii fenomenului de intimidare a copiilor, terenurile de joacă și sport nu sunt realizate din zone independente, îndepărtate una de cealaltă la mai mult de 15,00 m, fără vedere directă între ele, dacă aceste zone au sub 10% din suprafața totală destinată jocului și sportului.

Prevederi privind capacitatea de utilizare a spațiilor exterioare destinate activităților preșcolarelor

(1) Grădina și terenurile de joacă exterioare au capacitatea, în mod cumulativ, de a găzdui simultan toți preșcolarii, conform prevederilor din tabelul următor

Capacitatea spațiilor exterioare destinate preșcolarelor

Capacitate terenuri de joacă și sport		Capacitate grădină		Capacitate totală spații exterioare pentru preșcolari
minim 1/3 dintre preșcolari	3 m ² / preșcolar	minim 1/3 dintre preșcolari	3 m ² / preșcolar	100% din locurile din sălile de grupă
maxim 2/3 dintre preșcolari		maxim 2/3 dintre preșcolari		

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

P.O.T. Maxim = 25%

Pentru învătămantul preșcolar (grădinițe) se va asigura suprafață minimă de teren de 22mp/copil

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ după cum urmează:

- zona ocupată de construcție
- zona curții de recreație:
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădina de flori

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

maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: C.U.T. Maxim = 0.75

Regulament pentru UTR - S_Va* Subzona verde - scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI PROPUSE

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

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

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală rezultată din PUZ.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

8. CIRCULAȚII și ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. 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 îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de

parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulament de urbanism al PUG.

Subzona verde va deservi locuitorii din zonă, nefiind necesar amenajarea locurilor de parcare pentru vizitatori.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **9 m** și respectiv **(S)+P+1**.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafață spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafață 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 împiedica realizarea construcțiilor/amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private pot fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5%

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

C.U.T. Maxim = 0,1

Data elaborării:

17.06.2024

întocmit:

coordonator R.U.R. Arh. Munteanu Doina F.

arh. Katona Julia