

Documentație pentru obținerea

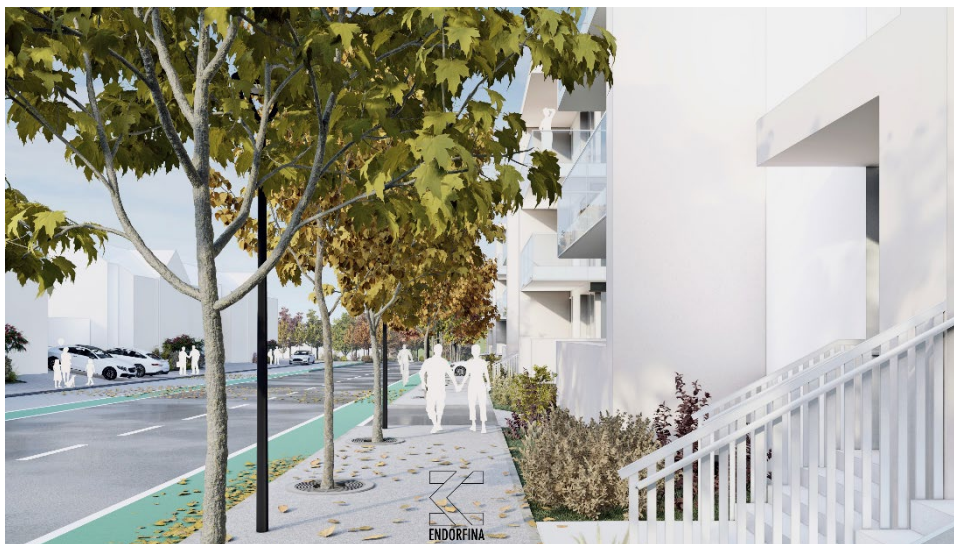
AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL MUN. CLUJ-NAPOCA

pentru lucrarea

P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237

Adresa: Str. Calea Turzii, nr 235-237, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform Aviz de Oportunitate nr. 54 din 4.04.2023, generat de imobilele
cu nr. CAD: 277804, 285836, 285837, 289290, 289291, 289292, 289293



Beneficiari:

SKY REAL PROPERTIES SRL

Str. Prof. Mocan Dumitru, nr. 69, ap. 1, sat Florești,
com. Florești, jud. Cluj, CUI 37622053

HERMES PROPERTIES SRL

Str. Bună Ziua, nr. 43B, sc. 2, etj. Parter, ap. 26, Mun.
Cluj-Napoca, jud. Cluj, CUI 46807735

Proiectant:

S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

CUI: 36330743, J12/2738/2010

Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj
tel. 075 445 2988

Simbol proiect:

110/2021

Faza proiect:

P.U.Z.

Data:

23 aprilie 2024



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

1. Fișa proiectului
2. Extrase de carte funciară
3. CUI
4. Plan de amplasament
5. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- A.01 PLANȘĂ DE ÎNCADRARE (sc. 1:5000, 1:10 000)
 - A.01.1. RELAȚIA ZONĂ-ORAȘ (sc. 1:5500, 1:35000)
 - A.01.2. CONFORMĂRI SPAȚIAL-VOLUMETRICE (sc. 1:8000)
 - A.01.3. CARACTERISTICI ALE ȚESUTULUI URBAN (sc. 1:4000)
 - A.01.4. ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ (sc. 1:2000)
- A.02 SITUAȚIA EXISTENTĂ (sc. 1:700)
- A.03 ZONĂ EXSTINSĂ DE STUDIU (sc. 1:1000)
- A.04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE (sc. 1:700)
- A.05.1 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ – VARIANTA 1 (sc. 1:700,1:550)
- A.05.2 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ – VARIANTA 2 (sc. 1:700,1:550)
- A.05.3 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ – VARIANTA 3 (sc. 1:700,1:550)
- A.06 REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ (sc. 1:700)
- A.07 PRTOPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR (sc. 1:700)
- A.08 ILUSTRARE URBANĂ



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

CUPRINSUL MEMORIULUI TEHNIC DE PREZENTARE FAZA P.U.Z.

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Date de sinteză
3. Obiectul lucrării;
4. Surse documentare

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:

Str. Calea Turzii, nr. 235-237, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.3. Proiectant general al lucrărilor:

S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

CUI: 36330743, J12/2738/2010

Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj

tel. 075 445 2988

1.4. Beneficiarii lucrării:

SKY REAL PROPERTIES SRL

Str. Prof. Mocan Dumitru, nr. 69, ap. 1, sat Florești, com. Florești, jud. Cluj,

CUI 37622053

HERMES PROPERTIES SRL

Str. Bună Ziua, nr. 43B, sc. 2, etj. Parter, ap. 26, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

CUI 46807735

1.5. Data elaborării P.U.Z.

23 aprilie 2024

2. Date de sinteză

Zona reglementată prin P.U.Z. de Urbanizare e reprezentat de conturul care cuprinde un număr de 7 terenuri aflate în proprietatea beneficiarilor lucrării.

Cele 7 terenuri însumează o suprafață totală de 11 274,0mp care reprezintă suprafața reglementată prin documentația de față. În tabelul de mai jos sunt prezentate terenurile din zona reglementată.

Nr. parcelă	Număr cadastral/topo	Suprafață conf. CF	Suprafață inclusă în PUZ	Proprietar
1	CF 277804	5 500mp	5 500mp	SKY REAL PROPERTIES SRL HERMES PROPERTIES SRL
2	CF 289292	2 091mp	2 091mp	SKY REAL PROPERTIES SRL
3	CF 289293	765mp	765 mp	SKY REAL PROPERTIES SRL HERMES PROPERTIES SRL
4	CF 289291	2 091mp	2 091mp	SKY REAL PROPERTIES SRL HERMES PROPERTIES SRL
5	CF 289290	577mp	577mp	HERMES PROPERTIES SRL
6	CF 285837	16mp	16mp	SKY REAL PROPERTIES SRL HERMES PROPERTIES SRL
7	CF 285836	234mp	234mp	HERMES PROPERTIES SRL
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ = 11 274,0 mp				

Tabel 1 – Terenuri incluse în P.U.Z.



3. Obiectul lucrării

3.1 Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu solicitarea **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr.189 din data de 10.02.2023** și conform **AVIZULUI DE OPORTUNITATE FAVORABIL nr. 54 din 4.04.2023** în vederea realizării **P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237.**

3.2. Solicitări ale temei program

Zona care se dorește a fi reglementată prin această documentație este compusă din șapte terenuri aflate în posesia beneficiarilor lucrării (conform „Tabel 1” prezentat mai sus). Terenurile care fac studiul acestui document sunt în număr de șapte, toate aflându-se în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în proximitatea viitorului Parc Bună Ziua și a căii de circulație Calea Turzii. Zona reglementată prin documentația de față face referire la o **suprafață totală de 11 274,0 mp**. În vederea respectării procedurii de urbanizare, toate cele 7 terenuri incluse în zona reglementată prin PUZ incluse în prezent în UTR Ec, UTR UEc și UTR ULi/c au fost luate în considerare în cadrul Planului Urbanistic Zonal, care își dorește să stabilească parametrii necesari pentru organizarea și reglementarea modului de utilizare a terenurilor.

Prin P.U.Z. de urbanizare se dorește:

– Încadrarea în caracterul dominant al zonei prin instituirea UTR_SKY zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic (din UTR_Ec existent). Caracterul actual al zonei studiate este definit prin desfășurarea activităților economice spre Calea Turzii, astfel activitățile de interes general cu acces public vor ocupa parterele, iar locuirea de tip colectiv se va desfășura la nivele superioare, specific zonei mixte.

– Corelarea cu funcțiunea de locuire din vecinătate prin instituirea UTR_Li/c_b SKY zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, subzona aferentă locuințelor colective mici (din UTR_ULi/c existent) asemeni funcțiunii predominante în zona studiată.

– Instituirea unei subzone verzi UTR S_Va SKY.

Sunt propuse intervenții majore de interes public:

1) Cedarea unei suprafețe de cca. 489,1mp, rezervați în favoarea lărgirii profilului stradal conform PUG Cluj-Napoca, prin retragerea cu 27,00m din axului drumului Calea Turzii pentru realizarea viitorului profil propus al acesteia, de 54m;

2) Cedarea unei suprafețe de cca. 476,34mp prin instaurarea unei subzone verzi amenajată ca spațiu verde și loc de joacă pentru copii. Aceasta va fi realizată în regim deschis publicului, dedicată locuitorilor din proximitate;

3) Transferarea unei suprafețe de cca. 3 506,1mp anterior recepției imobilelor în domeniu public cu titlu gratuit. Această suprafață de teren va reprezenta o stradă nouă propusă, cu acces din Calea Turzii, care va asigura atât accesul riveranilor la clădirilor propuse, cât și accesul publicului spre viitorul Parc Bună Ziua.

Toate suprafețele menționate la punctele 1), 2), 3) însumează **cca. 4 471,54mp, respectiv 39,66% din suprafața totală a zonei reglementate.**

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere aplicarea procedurii de urbanizare pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. În final, pe zona reglementată prin P.U.Z. vor exista 3 Unități Teritoriale de Referință (UTR) propuse după cum urmează: **UTR M_SKY** (ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC), **UTR S_Va SKY** (SUBZONĂ DE SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT), **UTR Li/c_b SKY** - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – COLECTIVE MICI.

Sunt propuse un număr de 11 imobile, care pe direcția Vest-Est vor descrește în ceea ce privește regimul de înălțime, atât datorită topografiei terenului, a proximității viitorului Parc Bună Ziua, cât și datorită dorinței de integrare în contextul construit deja al zonei care prezintă un regim de înălțime mult mai scăzut o dată cu depărtarea de calea de circulație Calea Turzii.

3.3. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

Conform PUG Cluj-Napoca zona reglementată prin PUZ e încadrată în următoarele UTR, detaliate conform planșei „A.02 SITUAȚIA EXISTENTĂ”:

UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni.

UTR UEc - Zonă de urbanizare. Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni.

UTR ULi/c – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL cu nr. 54 din 4.04.2023. În conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL și Certificatul de Urbanism nr. 189 din 10.02.2023 s-au stabilit următorii indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

UTR M_SKY - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

– $POT_{MAX} = 40\%$, $CUT_{MAX} = 2$;

UTR S_Va SKY - SUBZONĂ DE SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

– $POT_{MAX} = 5\%$, $CUT_{MAX} = 0,1$.

UTR Li/c_b SKY - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – COLECTIVE MICI

– $POT_{MAX} = 35\%$, $CUT_{MAX} = 0,9$.

4. Surse documentare

4.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatului de Urbanism nr. 189 din 10.02.2023;
- Avizului de Oportunitate Favorabil nr. 54 din 4.04.2023;
- Documentație cadastrală cu viză OCPI;
- Extras de Carte Funciară nr. 277804, nr. 285836, nr. 285837, nr. 289290, nr. 289291, nr. 289292, nr. 289293;
- Studiu de trafic.

4.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu Geotehnic, elaborat SC GEO SEARCH SRL, Studiu de trafic, Studii cu caracter analitic;
- Avize și acorduri;
- Date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- Date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;

4.3. Alte surse de informații utilizate:

- P.U.G. Cluj-Napoca;
- Date statistice;
- Google Maps/Earth;
- Proiectul Câștigător al „Concursul național de soluții pentru amenajarea Parcului Bună Ziua, Cluj-Napoca”: Proiect nr 104 – PA2008 – Punct Birou de Arhitectura SRL.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Zona care face studiul acestui document se află în Mun. Cluj Napoca, la nr. 235-237, jud. Cluj cu acces direct din calea de circulație Calea Turzii. Este vorba despre o suprafață de 11 274,0 mp generată de un număr de 7 parcele cu forme și suprafețe de teren variabile. Aceste parcele pot fi observate în imaginea de mai jos (fig.1).

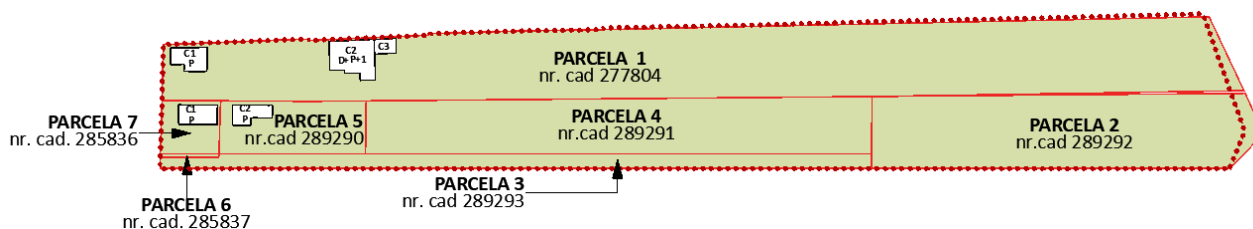


Fig.1 – Parcele studiate – situație existentă

Pot fi identificate 5 corpuri de clădiri pe 3 dintre cele 7 parcele care compun zona reglementată, care vor fi desființate - aspect care face studiul altei documentații.

Conform Extraselor de Carte Funciară, construcțiile existente pot fi identificate astfel:

- **CF nr. 277804**
C1, nr. cad/topo 277804-C1, Sc=58mp, Regim H=P, construcție de locuințe;
C2, nr. cad/topo 277804-C2, Sc=116mp, Regim H=D+P+1, construcție de locuințe;
C3, nr. cad/topo 277804-C3, Sc=24mp, Regim H=P, construcții anexe;
- **CF nr. 289290**
C1, nr. cad/topo 289290-C1, Sc=48mp, Regim H=P, construcții de locuințe;
- **CF nr. 285836**
C1, nr. cad/topo 285836-C1, Sc=57, Regim H=P, construcții de locuințe;

Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare și de conformare a construcțiilor în baza regulamentelor de urbanism, precum și propunerea de funcțiuni benefice zonei și crearea de noi conexiuni.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul propus se află în intravilanul localității Cluj-Napoca, în partea central-sudică a Municipiului, în zona denumită „Calea Turzii”, la adresa: Calea Turzii, nr. 245-237, jud. Cluj.

Vecinătățile zonei reglementate prin PUZ:

- Nord:** terenuri cu construcții (clădire de birouri, locuințe cuplate), drum privat pavat Str Pakei Lajos;
- Vest:** Calea Turzii;
- Est:** teren liber de construcții – viitorul Parc Bună Ziua;
- Sud:** terenuri cu construcții – imobile mixte;

5. Ocuparea terenurilor

Zona de intervenție include un număr de 7 parcele care însumează o suprafață totală de 11 274,0mp. Parcele studiate sunt de forme și dimensiuni variate, iar pe 3 dintre cele 7 parcele sunt identificate construcții (fig. 1) care vor fi demolate (acest aspect face studiul altei documentații). Tipologia construcțiilor este cea de locuințe cu regim cuprins între P (parter) și D+P+1 (demisol, parter, etaj). În zona studiată această tipologie de construcții aflate la frontul străzii Calea Turzii este rar întâlnită, tipologia întâlnindu-se o dată cu depărtarea de această cale de circulație.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca actual la momentul realizării documentației, pe amplasament sunt întâlnite 3 Unități Teritoriale de Referință (UTR). În continuare sunt prezentate bilanțul teritorial al situației existente în funcție de UTR (Tabel 2) și bilanțul situației existente a suprafețelor (Tabel 3).

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ				
EXISTENT	INTRAVILAN	U.T.R.	SUPRAFAȚĂ	%
		UTR Ec	599,5 mp	5,32%
		UTR UEc	3 793,5 mp	33,65%
	UTR ULi/C	6 881,0 mp	61,03%	
	EXTRAVILAN	-	-	-
ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ=			11 274,0 mp	100,00%

Tabel 2 – Bilanț teritorial UTR uri – situație

SUPRAFEȚE	EXISTENT	
	MP	%
Suprafață minerală (circulații)	323,3 mp	2,86%
Suprafață verde	10 647,7 mp	94,44%
Suprafețe totale libere/neconstruite=	10 971,0 mp	97,3%
Suprafață construită totală=	303,0 mp	2,7%
Total suprafață reglementată prin PUZ=	11 274,0 mp	100%

Tabel 3 – Bilanț teritorial suprafețe– situație existentă

6. Echipare edilitară

În zona amplasamentului studiat prin această documentație, există următoarele rețele edilitare:

- Rețea publică de alimentare cu apă;
- Rețea publică de canalizare;
- Rețea de gaze naturale cu presiune redusă;
- Linie electrică de medie presiune (10kV) ;
- Rețea de telecomunicații subterană;

În concluzie, zona studiată are o echipare edilitară variată și completă din punct de vedere edilitar, iar acest aspect este confirmat de avizele de amplasament obținute.

7. Probleme de mediu

Zona de reglementată prin PUZ nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Existența rețelelor tehnico-edilitare în zonă reprezintă un element pozitiv, permitând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zonă, permitând realizarea de racorduri.

8. Opțiuni ale populației

Planul va fi supus unui demers al consultării publice în cadrul procedurii de obținere a Avizului de Mediu precum și procedurii de consultare publică conform Regulamentului Local referitor la implicare publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012. Concluziile implicării publicului vor fi analizate și integrate după caz în conținutul lucrării.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale Studiului Geotehnic:

Climatul specific regiunii este cel continental moderat, specifică regiunilor de deal cu adâncimea de înghet cuprinsă între 0,80m – 0,90m (CTN).

Din punct de vedere tectonic, zona este stabilă și nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Din punct de vedere al potențialului de producere al cutremurelor de pământ, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică 6 pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca. 100 de ani. Valoarea accelerației terenului pentru proiectare: $a_g=0.10g$ ($< 0.15g$).

Lucrările care se doresc a fi realizate prin PUZ nu prezintă niciun risc al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate.

Concluzii ale Studiului de Trafic:

Din punct de vedere al raportului debit/capacitate arterele și intersecțiile studiate pot prelua în mare măsură traficul generat de noua amenajare imobiliară în condiții actuale de circulație, după realizarea obiectivului. Valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarea dezvoltare de tip imobiliar, va fi moderat respectiv de 2,92% în cazul cel mai defavorabil din traficul actual în această secțiune a străzii Calea Turzii – coborâre cuprinsă între strada Mihail Romanul și strada Bună Ziua.

În concluzie, această dezvoltare imobiliară va genera o circulație locală moderată, care însă nu afectează semnificativ condițiile de desfășurare a circulației din acets moment.

Conform simulării, rezultă că străzile și intersecțiile studiate pot prelua traficul generat de noua dezvoltare imobiliară în condițiile actuale de circulație, după realizarea obiectivului.

Concluzii ale studiilor cu caracter analitic:

Au fost realizate 4 studii cu caracter analitic după cum urmează:

RELAȚIA ZONĂ-ORAȘ

Prin această analiză s-a evidențiat poziția amplasamentului față de oraș și zonă, funcțiunile din proximitate, existența transportului în comun precum și traseele autobuzelor și a pistelor de bicicletă.

În analiză au fost incluse conturul Centurii Metropolitane și conturul viitorului parc al Cartierului Bună Ziua, aflat în relație directă cu amplasamentul.

CONFORMĂRI SPAȚIAL-VOLUMETRICE

Amplasamentul studiat este localizat în partea central-sudică a Mun. Cluj-Napoca, în zona denumită „Calea Turzii” pe malul stâng a unei văi secundare, afluentă a pârâului Becaș. Amplasamentul prezintă o denivelare pe direcția vest-est, diferența de nivel fiind una de aproximativ 8,70m între limita vestică și estică a zonei reglementate.

Au fost realizate două secțiuni transversale prin care se poate observa prezența imobilelor cu regim de înălțime mic sau egal cu P+3 o dată cu depărtarea zonei de Calea Turzii, și aglomerarea imobilelor cu regim mai mare de P+4 în directă legătură cu Calea Turzii.

CARACTERISTICI ALE ȚESUTULUI URBAN

La nivelul fondului construit, zona analizată este ocupată de construcții într-o proporție de aproximativ 25%, restul suprafeței fiind ocupată de circulații (pietonale, velo, zonă carosabilă), parcele neconstruite, suprafețe minerale aferente platformelor dedicate parcarilor.

Tipologia țesutului urban este cea de țesut urban discontinuu. Clădirile, căile de circulație și suprafețele acoperite artificial coexistă cu spațiile verzi plantate, cu terenuri ale cărui sol este neexploatat (neconstruit), ocupând suprafețe apreciabile, într-o manieră discontinuă.

ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea de locuire atât colectivă, cât și individuală, reprezintă aproximativ 81% din funcțiunile întâlnite în prezent în zona analizată. Se poate observă concentrarea acestora în zone imediat învecinate Căii Turzii.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

Funcțiunile predominante aflate în directă legătură cu Calea Turzii sunt reprezentate de: imobile cu funcțiuni mixte care includ locuirea colectivă, service-uri auto, showroom-uri, clădiri de birouri, stații de carburanți, spații de depozitare etc.

Au fost analizate imagini satelitare cu zona analizată începând cu anul 2003. În anul 2003 această zonă era una periferică orașului, putând fi identificate clădiri de mari dimensiuni, amintind de hale. Pot fi observate și terenuri agricole, unele cultivate, altele neexploatate. Începând cu anul 2009, apar străzi noi și un complex de locuințe individuale și colective în partea de Est a zonei reglementate. În continuare poate fi observată concentrarea funcțiunilor mixte la strada Calea Turzii. Începând cu anul 2014-2016 sunt construite imobilele de locuințe colective din partea de Sud a zonei reglementate, clădiri cu parter comercial.

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu Regulamentul de Urbanism al P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat prin P.U.Z. se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca și e traversat de 3 Unități Teritoriale de Referință după cum urmează:

UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni.

UTR UEc - Zonă de urbanizare. Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni.

UTR ULi/c – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Prin P.U.Z. de urbanizare, intervenția prevede patru obiective care să asigure coerența urbană, o bună vecinătate și dezvoltarea contextului existent, detaliate în continuare:

1) Adaptarea propunerii prin urbanizarea zonei neconstituite cu locuințe colective mici cu regim de înălțime S+P+2, permitând realizarea pe o parcelă a maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, care vor asigura trecerea de la locuințele colective P+4 de la Sud spre locuințele cuplate de la nord cu regim de înălțime P+1(trecerea din UTR_ULi/c în UTR_Li/c_b SKY).

2) Adaptarea la caracterul zonei a UTR_UEc spre Calea Turzii și încadrarea în UTR M_SKY - în concordanță cu caracterul actual al zonei. În partea sudică a amplasamentului există o zonă mixtă (comerț, birouri, locuințe colective) constituită pe baza unui P.U.Z. aprobat în anul 2014, înaintea aprobarii noului P.U.G. În partea nordică există clădiri cu funcțiuni de birouri, locuințe colective, case individuale, spații comerciale – toate acestea sunt caracteristice zonei mixte de tip M1 și datorită amplasării la artera de circulație majoră Calea Turzii. Se poate constata că parcelele nu sunt cele descrise în UTR_UEc, adică nu sunt terenuri cu destinație agricolă și nu sunt libere – adică există clădiri pe ele. De asemenea în vecinătate nu există construcții de tip „big box”, „mall” sau „showroom” – reprezentanțele auto se află în partea de sus a străzii Calea Turzii, după intersecția cu strada Mihai Romanul.

3) Dezvoltarea rețelei de circulație prin realizarea unei noi stăzi din Calea Turzii, strada care va deservi parcelele propuse, dar care va asigura și legătura publică spre noul Parc Bună Ziua, printr-o stradă care va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit al UAT Cluj-Napoca după recepția imobilelor. Totodată o suprafață de cca. 489,1mp va fi rezervată noului profil stradal al Căii Turzii (54m);

4) Prioritizarea deplasărilor pietonale prin legătura propusă dinspre Calea Turzii spre viitorul parc din Cartierul Bună Ziua – prin propunerea prezentată se încurajează accesul tuturor pietonilor riverani Căii Turzii spre Parcul Bună Ziua.

În concluzie, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere aplicarea procedurii de urbanizare pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. În final, pe zona reglementată prin P.U.Z. vor exista 3 Unități Teritoriale de Referință (UTR) propuse după cum urmează: **UTR M_SKY** (ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC), **UTR S_Va SKY** (SUBZONĂ DE SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT), **UTR Li/c_b SKY** - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – COLECTIVE MICI.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

Zona de intervenție va fi cuprinsă de 3 parcele după cum urmează:

- parcela nr. 1 având UTR M_SKY și subzona verde UTR S_Va SKY;
- parcela nr. 2 și nr. 3 aferente UTR Li/c_b SKY.

Documentația PUZ și RLU va respecta conținutul cadru PUZ conform ghid GM 010/2000 și va stabili indici urbanistici privind realizarea investiției, respectând prevederile H.G. nr. 525/1996.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. Clădirile vor fi amplasate ținând cont de topografia terenului și de existența viitoare a parcului Bună Ziua aflat în partea de est a zonei reglementate.

Se propune reglementarea unui spațiu verde public S_Va SKY, cu o suprafață de 476,34mp, teren care va fi cedat după recepția imobilelor. Pe lângă acest spațiu verde, drumul propus cu un profil de minim 12,00m va permite realizarea de plantații de aliniament de-a lungul acesteia.

4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren (pietonal, auto, și velo) se va realiza în continuare de pe aceeași latură (latura vestică) din calea de circulație Calea Turzii. Conform PUG Cluj-Napoca, o suprafață de cca. 489,1mp va fi rezervată modernizării Căii Turzii, a cărei profil este propus a se schimba: în momentul de față, în zona amplasamentului studiat, drumul are o ampriză de cca. 20m, fiindu-i propus un profil de 54m.

O suprafață de aproximativ 3 506,1mp e reprezentată de un nou drumul propus cu profil de minim 12,00m care va avea atât rolul de a deservi parcelele propuse, dar și de a asigura legătura publică spre noul Parc Bună Ziua (aflat în estul zonei reglementate).

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate. Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.

Necesarul de parcări a fost calculat Conform Anexa nr. 2 la PUG Cluj-Napoca.

SPAȚII CU FUNCȚIUNI TERȚIARE cu acces public (cu suprafață mai mică de 50mp)

- 1 loc de parcare la 35mp AU spațiu de vânzare

LOCUINȚE COLECTIVE

- 1 loc de parcare/apartament pentru apartamente cu AU mai mică de 100mp;
- 2 locuri de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mare de 100mp;
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Parcărilor necesare vor fi amplasate în incintă, suprateran și subteran conform următorului bilanț:

PARCĂRI SUBTERANE

UTR M_SKY

NUMĂR DE APARTAMENTE **100 apartamente**

BILANȚ NR. LOCURI DE PARCARE AUTO PROPUSE

FUNȚIUNI DE LOCUIRE COLECTIVĂ.....**132 locuri**

BILANȚ LOCURI DEPOZITARE BICICLETE

FUNȚIUNI DE LOCUIRE COLECTIVĂ.....**110 locuri**

TOTAL:

132 locuri de parcare auto

110 locuri de parcare pentru biciclete



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

UTR Li/c_b SKY

NUMĂR DE APARTAMENTE60 apartamente

BILANT NR. LOCURI DE PARCARE AUTO PROPUSE

FUNȚIUNI DE LOCUIRE COLECTIVĂ.....60 locuri

BILANT LOCURI DEPOZITARE BICICLETE

Nu e nevoie – nr de apartamente e mai mic de 6/imobil

TOTAL:

60 locuri de parcare auto

PARCĂRI SUPRATERANE

SUPRAFAȚĂ DE VÂNZARE TOTALĂ (UTR M_SKY)420mp

BILANT NR. LOCURI DE PARCARE AUTO PROPUSE

FUNȚIUNI TERȚIARE.....12 locuri

BILANT LOCURI DEPOZITARE BICICLETE

Nu e nevoie conform Anexa nr. 2.

TOTAL:

12 locuri de parcare auto supraterane

TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO: 204 locuri

TOTAL LOCURI DE PARCARE PENTRU BICICLETE: 110 locuri

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se dorește urbanizarea și reglementarea zonei prin:

– Încadrarea în caracterul dominant al zonei prin instituirea **UTR M_SKY ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** (din UTR_Ec și UTR_UEc existent). Caracterul actual este definit prin desfășurarea activităților economice spre Calea Turzii, astfel activitățile de interes general cu acces public vor ocupa parterele, iar locuirea de tip colectiv se va desfășura la nivele superioare, specific zonei mixte;

– **UTR S_Va SKY SUBZONĂ DE SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT;**

– Corelarea cu funcțiunea de locuire din vecinătate prin instituirea **UTR Li/c_b SKY - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – COLECTIVE MICI** (din UTR_ULic existent), asemeni funcțiunii predominante în zona studiată.

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ				
EXISTENT	INTRAVILAN	U.T.R.	SUPRAFAȚĂ	%
		UTR Ec	599,5 mp	5,32%
		UTR UEc	3 793,5 mp	33,65%
		UTR ULi/c	6 881,0 mp	61,03%
	EXTRAVILAN	-	-	-
ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ=			11 274,0 mp	100,00%
PROPUȘ	INTRAVILAN	U.T.R.	SUPRAFAȚĂ	%
		UTR M_SKY	4 670,32 mp	41,43%
		UTR S_Va SKY	476,34 mp	4,22%
		UTR Li/c_b SKY	6 127,34 mp	54,35%
	EXTRAVILAN	-	-	-
ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ=			11 274,0 mp	100,00%

Tabel 4 – Bilanț teritorial suprafețe– situație existentă și propusă



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

Zona reglementată care însumează 11 274,0 mp va fi parcelată în 3 parcele: 1 parcelă aferentă UTR M_SKY și UTR S_Va SKY, 2 parcele aferente UTR Li/c_b SKY.

INDICATORI EXISTENȚI:

UTR Ec - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL – EN DETAIL – DEFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI – BIG BOX, MALL, SHOWROOM

- POT_max = 60%
- CUT_max = 1.2

UTR UEc - ZONĂ DE URBANIZARE – ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TUP COMERCIAL – EN DETAIL – DEFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI – BIG BOX, MALL, SHOWROOM

- POT_max = 35%
- CUT_max = 1

UTR ULi/c - ZONA DE URBANIZARE – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- POT_max = 60%
- CUT_max = 0.9

INDICATORI PROPUȘI:

UTR M_SKY - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- POT_max = 40%
- CUT_max = 2

UTR S_Va SKY - SUBZONĂ DE SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

- POT_max = 5%
- CUT_max = 0,1

UTR Li/c_b SKY - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – COLECTIVE MICI

- POT_max = 35%
- CUT_max = 0,9

6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin relungirea rețelelor existente conform avizului eliberat de Compania de Apă Someș.

6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de către Compania de Apă Someș. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare și deversate în rețele publice. Scurgerea apei pluviale de pe acoperiș este prevăzută prin jgheaburi și burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu pânii cu sită / parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz.

6.4. Alimentare cu căldură

Construcțiile vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea acestora.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz.

6.6. Gospodărire comună

În conformitate cu contractul de salubritate.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Funcțiunea propusă presupune activități nepoluante, astfel calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu e cazul.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Funcțiunile propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare și racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajată. Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate.

Se vor amplasa în incintă pubele de colectare selectivă.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

8. Obiective de utilitate publică

Sunt propuse intervenții majore de interes public:

1) Cedarea unei suprafețe de cca. 489,1mp, rezervați în favoarea lărgirii profilului stradal conform PUG Cluj-Napoca, prin teragerea cu 27,00m din axului drumului Calea Turzii pentru realizarea viitorului profil propus al acesteia, de 54m;



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

2) Cedarea unei suprafețe de cca. 476,34mp prin instaurarea unei subzone verzi amenajată ca spațiu verde și loc de joacă pentru copii. Aceasta va fi realizată în regim deschis publicului, dedicată locuitorilor din proximitate;

3) Transferarea unei suprafețe de cca. 3 506,1mp anterior recepției imobilelor în domeniu public cu titlu gratuit. Această suprafață de teren va reprezenta o stradă nouă propusă, cu acces din Calea Turzii, care va asigura atât accesul riveranilor la clădirilor propuse, cât și accesul publicului spre viitorul Parc Bună Ziua.

Toate suprafețele menționate la punctele 1), 2), 3) însumează **cca. 4 471,54mp, respectiv 39,66% din suprafața totală a zonei reglementate.**

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.

D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca.

Ulterior aprobării PUZ, se va demara demersul obținerii autorizațiilor de construire.

Ținând cont de caracterul detaliat și complet al prezentului Plan Urbanistic Zonal, nu va fi necesară elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea autorizării, autorizarea proiectului urmînd a se face direct în temeiul prezentului PUZ.

Întocmit,

Arh. stag. Raluca-Maria HĂRȘAN

Șef de proiect,

Arh.urb. Alida VIȘAN

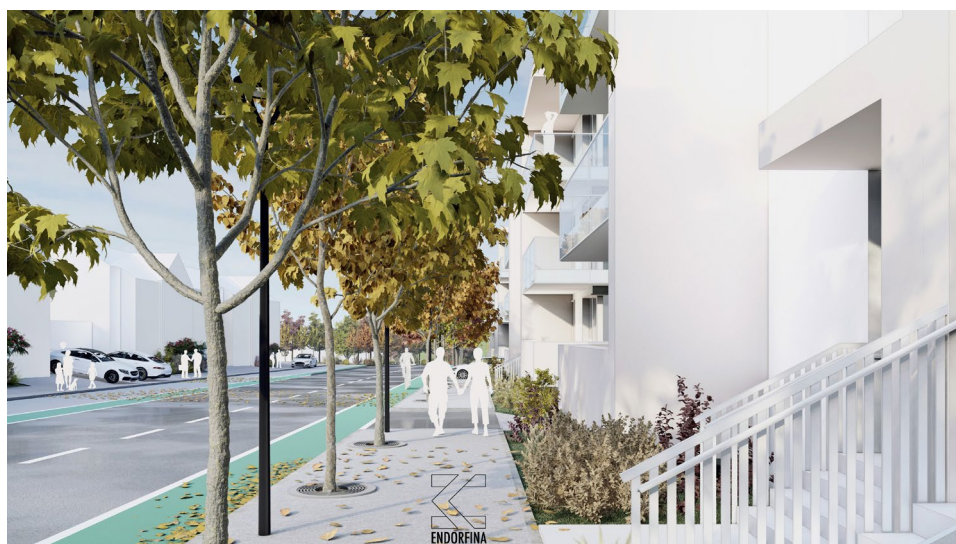
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237

Adresa: Str. Calea Turzii, nr 235-237, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform Aviz de Oportunitate nr. 54 din 4.04.2023, generat de imobilele
cu nr. CAD: 277804, 285836, 285837, 289290, 289291, 289292, 289293

*Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementarilor și prevederilor cuprinse în
Regulamentul de Urbanism aferent Mun. Cluj-Napoca.*



Beneficiari:

SKY REAL PROPERTIES SRL

Str. Prof. Mocan Dumitru, nr. 69, ap. 1, sat Florești,
com. Florești, jud. Cluj, CUI 37622053

HERMES PROPERTIES SRL

Str. Bună Ziua, nr. 43B, sc. 2, etj. Parter, ap. 26, Mun.
Cluj-Napoca, jud. Cluj, CUI 46807735

Proiectant:

S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

CUI: 36330743, J12/2738/2010

Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj
tel. 075 445 2988

Simbol proiect:

110/2021

Faza proiect:

P.U.Z.

Data:

23 April 2024



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

1. DEFINITIE ȘI SCOP
2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI RPTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

5. LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)
 - UTR M_SKY
 - UTR S_Va SKY
 - UTR Li/c_b SKY

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONA STUDIATĂ



PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de reglementare, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de reglementare, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

ARTICOLUL 2 Baza legală a regulamentului local de urbanism

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal „P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237”, cu adresa Str. Calea Turzii, nr 235-237, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de reglementare, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Planul urbanistic zonal „P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.
- (3) O dată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (4) **Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.**
- (5) **Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.**

ARTICOLUL 3 Domeniu de aplicare al regulamentului local de urbanism

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal „P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237” conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, fără a mai fi necesară elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- (4) Prezentul regulament se aplică pe terneurile reglementate prin PUZ fiind vorba despre următoarele terenuri: nr. cad. 277804, nr. cad. 285836, nr. cad. 285837, nr. cad. 289290, nr. cad. 289291, nr. cad. 289292, nr. cad. 289293.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Zona studiată prin PUZ nu se suprapune cu zone afectate de utilități publice, zone protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zone care au un regim special de protecție, zone cu risc natural, zone cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice menționate în memoriul general, cu respectarea condițiilor impuse de prevederile legale și de prezentul regulament.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră se va face doar cu respectarea prevederilor Codului Silvic. Cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (4) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (5) Conform legii 107/1996, în lungul cursurilor de apă se instituie zona de protecție cu o lățime de 5 metri.
- (6) Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- (7) Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (9) Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.
- (10) Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 5 Lista unităților teritoriale de referință (U.T.R.)

- (1) Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237” stabilește următoarele unități funcționale, delimitate conform planșei A.04 „Reglementări urbanistice - Zonificare”:

UTR M_SKY

Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

UTR S_Va SKY

Subzonă de spații verzi cu acces public nelimitat

UTR Li/c_b SKY

Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – colective mici.

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 6 Reglementări pentru zona studiată

- (1) Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. DE URBANIZARE, CALEA TURZII NR. 235-237”, cu adresa Str. Calea Turzii, nr 235-237, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

UTR M_SKY

Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redevoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redevoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 – 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 16,50 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

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

În cadrul PUZ au fost stabilite locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, pe baza prevederilor PUG și a proiectelor publice în derulare. Astfel, s-au aplicat servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, plecând de la principiile de organizare ale amprizei cuprinse în *Anexa 6* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, acestea putând fi adaptate configurațiilor urbane propuse. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 3,00m lățime cu plantație de arbori și piste pentru bicicliști de minimum 1,5m lățime.

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

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, în măsura în care nu este vorba despre grădini private aferente funcțiunilor de locuire.

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. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, piețe, piațete, cai de comunicație rutieră și pietonală, rampe de acces în clădiri, platforme, locuri de joacă, grădini, parcuri, alte amenajări de petrecere a timpului liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundară 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 Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- b) să aibă acces public limitat (ocazional)
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

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;

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.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor au fost stabilite prin prezentul P.U.Z.

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, MINEȘIUNI

Conform planșelor P.U.Z.

În plus față de parcelele din cadrul UTR M_SKY indicate pe plansa de reglementări sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor având ca obiect delimitarea construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior. Aceste operațiuni se vor face în condițiile urbanistice reglementate prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșelor P.U.Z. În cadrul UTR M_SKY frontul clădirii dinspre Calea Turzii va fi amplasat în aliniament conform retragerii propuse de P.U.G. care vizează lărgirea profilului Căii Truzii.

În sensul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca și al prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public, respectiv dintre proprietatea privată și limita amprizei drumurilor.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de contruire deschis (front discontinuu).

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În fâșiile de retragere de la limitele de proprietate, se admit:

- parcaje subterane (subsol);
- trotuare, spații verzi, grădini aferente apartamentelor de la parter amplasate la sol sau la partea superioară a parcajelor organizate la subsol;

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

Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate laterală.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a mai multe corpuri de clădire, între fațadele opuse ale acestora, în zona de suprapunere, se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai puțin înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje/parcare subterană, conform normelor.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În măsura în care exista excedent de locuri de parcare pentru o faza de construire/cladire, acestea vor putea fi folosite la calculul numărului minim de locuri de parcare din alte faze ale proiectului reglementat prin PUZ.

Locurile de parcare aferente funcțiunilor terțiare se vor asigura suprateran atât în interiorul UTR-ului M_SKY cât și în UTR-ul alăturat propus (UTR Li/c_b SKY) la o distanță de maxim 300m față de imobilul propus cu funcțiuni terțiare.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$.

8. 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.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc., începând de la înălțimea de 3,00m de la cota ternului amenajat, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (subteran sau integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) și vor ocupa minimum 12% din suprafața totală a parcelei;

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.

Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi evitându-se speciile exogene.

Datorită proximității amplasamentului de viitorul parc Bună Ziua, plantațiile vor ține cont de plantațiile propuse în cadrul amenajării parcului.

11. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmui spre spațiul public, acestea vor fi realizate din garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac sau 7 translucid.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. max = 40%

Valoarea POT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a POT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR M_SKY să nu depășească procentul maxim admis.

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

C.U.T. max = 2

Valoarea CUT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a CUT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR M_SKY nu depășește valoarea maximă admisă.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

UTR S_Va SKY

Subzonă de spații verzi cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă care include spații verzi, scuaruri, grădini, amenajări dedicate activității copiilor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

În cadrul PUZ au fost stabilite locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, pe baza prevederilor PUG, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, plecând de la principiile de organizare ale amprizei cuprinse în *Anexa 6* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, acestea putând fi adaptate configurațiilor urbane propuse. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 3,00m lățime cu plantație de arbori și piste pentru bicicliști de minimum 1,5m lățime.

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

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, în măsura în care nu este vorba despre grădini private aferente funcțiunilor de locuire.

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.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4* și a reglementărilor reglementantului local de urbanism.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) plantații înalte, medii și joase;
- b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- e) 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.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

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.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor au fost stabilite prin prezentul P.U.Z.

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor P.U.Z.

În plus față de parcelele din cadrul UTR S_Va SKY indicate pe planșa de reglementări sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor având ca obiect delimitarea construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcționii detaliate anterior. Aceste operațiuni se vor face în condițiile urbanistice reglementate prin prezentul PUZ, pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșelor P.U.Z.

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

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

Nu e cazul.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.

Accesul la parcele se va realiza din parcela de drum reglementată prin PUZ, asigurându-se posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

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

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pe teritoriul spațiilor verzi sunt interzise circulații auto și staționarea autovehiculelor. Parcările se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

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

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în clădiri.

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

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

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) și vor ocupa 50% din suprafața totală aferentă parcelei.

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.

Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi evitându-se speciile exogene.

Datorită proximității amplasamentului de viitorul parc Bună Ziua, plantațiile vor ține cont de plantațiile propuse în cadrul amenajării parcului.

13. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor fi realizate din garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac sau7 translucid.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. max = 5%

Valoarea POT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a POT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR S_Va SKY să nu depășească procentul maxim admis.

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

C.U.T. max =0,1

Valoarea CUT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a CUT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR S_Va SKY nu depășește valoarea maxima admisa.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

UTR Li/c_b SKY

Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – colective mici

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracter actual

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

Caracter propus

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

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

În cazdrul PUZ au fost stabilite locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, pe baza prevederilor PUG și a proiectelor publice în derulare. Astfel, s-au aplicat servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, plecând de la principiile de organizare ale amprizei cuprinse în *Anexa 6* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, acestea putând fi adaptate configurațiilor urbane propuse. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de minimum 3,00m lățime cu plantație de arbori și piste pentru bicicliști de minimum 1,5m lățime.

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

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, în măsura în care nu este vorba despre grădini private aferente funcțiunilor de locuire.

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. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici după umrătoarea formulă: pe o parcelă se vor putea amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, piețe, piațete, cai de comunicație rutieră și pietonală, rampe de acces în clădiri, platforme, locuri de joacă, grădini, parcuri, alte amenajări de petrecere a timpului liber.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, 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 Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- b) să aibă acces public limitat (ocazional)
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- e) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- f) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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, MINEȘIUNI

Conform planșelor P.U.Z.

În plus față de parcelele din cadrul UTR Li/c_b SKY indicate pe planșa de reglementări sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor având ca obiect delimitarea construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior. Aceste operațiuni se vor face în condițiile urbanistice reglementate prin prezentul PUG, pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca și al prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public, respectiv dintre proprietatea privată și limita amprizei drumurilor.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 3,00m.

În fâșiile de retragere de la limitele de proprietate, se admit:

- parcaje subterane (subsol);
- trotuare, spații verzi, grădini aferente apartamentelor de la parter amplasate la sol sau la partea superioară a parcajelor organizate la subsol;



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a mai multe corpuri de clădire, între fațadele opuse ale acestora, în zona de suprapunere, se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai puțin înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcele se va realiza din parcela de drum reglementată prin PUZ, asigurându-se posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje/parcare subterană, conform normelor.

De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Suprafața de teren aferentă drumului cu profil de minim 12,00m reglementat prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele studiate, înscrisă în CF cu destinația de drum și donată cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor, complet echipat edilitar în baza unei autorizații de construire și a unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face ulterior obținerii autorizației de construire pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri și realizarea acestora.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

În măsura în care exista excedent de locuri de parcare pentru o fază de construire/clădire, acestea vor putea fi folosite la calculul numărului minim de locuri de parcare din alte faze ale proiectului reglementat prin PUZ.

Locurile de parcare aferente funcțiilor terțiare din cadrul UTR-ului alăturat M_SKY, se vor asigura suprateran atât în interiorul UTR-ului M_SKY cât și în UTR Li/c_b SKY, la o distanță de maxim 300m față de imobilul propus cu funcțiuni terțiare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă).

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

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



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

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 paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc., începând de la înălțimea de 3,00m de la cota ternului amenajat, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) și vor ocupa minimum 20% din suprafața totală a parcelei.

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi evitându-se speciile exogene.

Datorită proximității amplasamentului de viitorul parc Bună Ziua, plantațiile vor ține cont de plantațiile propuse în cadrul amenajării parcului.

14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor fi realizate din garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac sau 7 translucid.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. max = 35%

Valoarea POT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a POT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR Li/c_b SKY să nu depășească procentul maxim admis.

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

C.U.T. max = 0,9

Valoarea CUT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a CUT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR Li/c_b SKY nu depășească valoarea maximă admisă.

Întocmit,

Arh. stag. Raluca-Maria HĂRȘAN

Șef de proiect,

Arh.urb. Alida VIȘAN