

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. TRIFOIULUI nr. 39

OBIECTIV : P.U.Z. parcelare si contruire locuinte familiale, str. Trifoiului 39-est

BENEFICIARI : BIDIAN MARIUS
CORNEA MARIA VIORICA

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 294/17

DATA : Septembrie 2019

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

URBANISM arh. Sorin SCRIPCARIU

Intocmit arh. Razvan COCA

BORDEROU GENERAL**PIESE SCRISE****I. PARTEA 1**

1. CERERE TIP
2. CĂRȚI DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE ȘI DOCUMENT DE PLANIFICARE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 705 DIN 23.02.2017
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE OPORTUNITATE
9. AVIZ AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
10. AVIZ COMPANIA DE APĂ SOMEȘ
11. AVIZ E-ON GAZ
12. AVIZ ELECTRICA
13. AVIZ TELEKOM
14. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
15. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
16. DOVADA PLATA TAXA R.U.R.

II. PARTEA 2

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
6. PLAN DE ACȚIUNE
7. NOTĂ DE FUNDAMENTARE

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|--------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | | A01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | 1:5000 | A02 |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1:500 | A03 |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE | 1: 500 | A04 |
| 5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | 1: 500 | A05 |
| 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR | 1:1000 | A06 |
| 7. ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1:1000 | A07 |

MEMORIU DE PREZENTARE**1.Introducere****1.1 PREZENTAREA INVESTITIEI**

OBIECTIV	:	PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE INALTIME AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE
INVESTITORI, BENEFICIARI și PROPRIETARI	:	BIDIAN MARIUS CORNEA MARIA VIORICA
ADRESA INVESTITIEI	:	MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA, str. TRIFOIULUI NR. 39 JUD. CLUJ
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	294/17
DATA ELABORĂRII	:	MARTIE, 2019

Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 310176. Acest teren este delimitat de strada Trifoiului la est și de proprietăți private la sud, vest și nord.

1.2. Obiectul lucrării

Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 310176.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcțiunilor propuse prin P.U.G. UTR Liu– „Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban ”
2. parcelarea terenului;
3. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
4. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
5. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „*Studiu geotehnic pt. Trei locuinte duplex S+P+2E.*” elaborat de S.C.CIRUS COMIMPEX S.R.L., din documentația „*Suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, intravilan, str. Trifoiului nr. 39 jud. Cluj*” elaborat de ing. Zaharie Sorin-Ioan în decembrie 2018, Avizul de Oportunitate nr.729 din 06.08.2018 emis în scopul de elaborare PUZ și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR Liu (conform plansei A.02 PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G.). Zona cuprinsă în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, str. Trifoiului, nr. 39. în cartierul Buna Ziua. Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 310176. Acest teren este delimitat de strada Trifoiului la est și de proprietăți private la sud, vest și nord.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o ușoară declivitate de la vest spre est și o declivitate de la sud la nord. Pe teren vegetația este exclusiv joasă.

2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de strada Trifoiului care este o stradă publică asfaltată, cu ampriza variabilă de circa 10m-12m, având circulație carosabilă cu două sensuri și trotuare cu lățime de circa 1,5m -2m pe fiecare parte. Prin P.U.Z. se propune o alee carosabilă de utilitate privată, închisă circulației publice cu acces din strada Trifoiului. Aleea propusă va avea ampriza de 5.5m, circulație carosabilă cu dublu sens 4m și trotuar pe o singură parte, trotuar de 1m lățime și o zonă de protecție cu o lățime de jumătate de metru către gardul vecin deja construit. Aleea propusă dispune de două alveole de retragere și un loc de întoarcere la capătul acesteia, precum și acces controlat (prin barieră) pe zona părții carosabile din proximitatea intersecției cu

str. Trifoiului. Pe zona de intersectie dintre strada Trifoiului si aleea carosabila propusa latimea aleii este de peste 15m pentru a facilita accesul auto de pe ambele sensuri a strazii Trifoiului fara a perturba traficul in zona.

In cazul de fata, al parcelarii pe un singur rand, conform HG 525 **525 din 27 iunie 1996** , anexa **4 la regulamentul - Accese carosabile** :

„4.11. – *Construcții de locuințe*

4.11.1. – *Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- *alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;*
- *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*
 - *cele cu o lungime de 30 m*
 - *o singură bandă de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

4.11.2– *Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*
 - *cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;*
 - *cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt ”*

Profilul propus pentru aleea carosabila de utilitate privata respecta prevederile art 4.11 din anexa 4 a HGR 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism si Ordinului MLPAT nr 21/N/2000 privind Ghidul de elaborare a Regulamentului local de urbanism GM 007-2000.

Accesul carosabil si pietonal la drumul public a parcelelor/construcțiilor propuse nu genereaza un drum nou in sens de spatiu public asa cum este definit spatiul public in

Anexa 4 din P.U.G.

Se va realiza o alee carosabila de utilitate privata, aflata in proprietate privata si inchisa circulatiei publice, (conform OG 43/1997 Regimul juridic al drumurilor, in art 3 defineste drumurile, dpv al destinatiei, in **drumuri publice si drumuri de utilitate privata**, iar in art 4 in **drumuri deschise circulatiei publice si drumuri inchise circulatiei publice**.) Aleea in cauza nu se incadreaza in regimul juridic al drumurilor reglementate in anexa 6 la R.L.U aferent Cluj-Napoca, deoarece aceasta anexa trateaza "Profiile stradale", definite ca drumuri publice (acestea fiind deschise circulatiei publice si in proprietate/ administrarea autoritatilor publice (art 3, lit a) si art 8, alin 1), lit c) din OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor), asa cum este evidentiat si in glosarul de termeni al P.U.G.-ului- "**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și **străzi în intravilan** (G.M – 007 – 2000)."

Aceasa alee va deservi cele max. 8 unitati locative propuse. Acest profil stradal este similar cu alte solutii de accese carosabile din zona (a se vedea plansa A1-Incadrare in zona), astfel devenind in timp "regula zonei", accesul auto spre latura posterioara a parceleor este asigurat de celel mai multe ori prin intermediul unor alei carosabile. Acest tip de solutie este intalnita inclusiv in proiecte elaborate dupa intrarea in vigoare a noului P.U.G. Desi acest tip de profil nu este definit in anexa 6 la P.U.G., in aceasta anexa se refera la profilele stradale iar strazile sunt definite ca drumuri publice, iar alee propusa va fi in proprietate privata cu acces restrictionat de bariera.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este neparcelat, cuprins intr-o singura proprietate conform extrasului C.F., are funcțiunea de teren viran și este lipsit de construcții. Spre est, nord si partial spre sud in vecinătatea zonei studiate se regasesc locuinte individuale si cuplate.

2.5. Echipare edilitara

În zonă exista rețele edilitare pe toate strazile din vecinatatea zonei studiate. Strada Trifoiului este complet echipata d.p.d.v. Edilitar iar terenul studiat prin PUZ beneficiaza de racorduri existente la canalizare si la rețelele de distributie de apa, electricitate, si gaz metan.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuințe familiale cu regim de înaltă redus. Locuințele propuse se vor realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile propuse, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, prevăzute și în P.U.G. În acest sens pe zona de intersecție dintre strada Trifoiului și aleea carosabilă propusă lățimea aleii este de peste 15m pentru a facilita accesul auto de pe ambele sensuri a străzii Trifoiului fără a perturba traficul în zona. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

3.3 INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

pentru locuințe individuale, cuplate sau colective mici

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Indicii urbanistici se vor raporta la intreaga suprafata a parcelei initiale.

<u>BILANT TERITORIAL</u>				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR Liu	2977.0	100%	2977.0	100%
Teren grevat de servitute de utilitate publica cf P.U.G	0	0%	0	0%
Teren destinati circulatiilor auto si pietonale de incinta	0	0%	872	29.3
Teren destinat locuintelor cu regim redus de inaltime	2977.0	100%	2105	70.7
Spatiu verde amenajat pe sol natural (calculat pe parcelele destinate construirii)	2977.0	100%	1105.4	51.7%
TOTAL	2977	100%	2977	100%
POT maxim admis pentru UTR Liu	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Liu	0.9			

3. MOD DE INTEGRARE IN ZONA

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuinte noi si se va extinde trama stradala in asa fel incat sa permita crearea de noi legaturi in aceasta zona si se vor valorifica la adevaratul potential zonele neamenajate in momentul de fata. Dezvoltarea zonei s-a facut in cadrul parcelarului existent anume: prin aplicarea unor solutii urbanistice care includ alei carosabile infundate si disponerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit in timp regula locului. In cadrul aceluasi cvartal cu zona studiata si in imediata apropiere exista situatii urbanistice foarte asemenatoare (a se vedea plansa A01, Captura satelit). Zona inconjuratoare este construita in proportie de peste 80% si practic nu permite o restructurare urbanistica majora. In putinele zone needificate s-au aprobat planuri urbanistice cu situatii foarte asemenatoare; a se vedea P.U.D. Str. Fagulului nr. 68B aprobat cu H.C.L.952/ 28.11.2017 ('Drum privat cu profil avizat CTATU, respectand HG525/96 anexa 4.art. 4.11" ampriza drum circa 4.0 m) si P.U.D. Str. Fagulului nr. 68C aprobat cu H.C.L. 99/ 28.02.2018 (ampriza drum circa 4.0 m) anexate la documentatia curenta.

Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Conform reglementărilor aferente UTR Liu, locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban . Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 4 parcele in vederea construirii de locuințe familiale izolate sau cuplate (Au>100mp/unitate locativa) cu regim redus de înălțime.

Locuire:

Prin P.U.Z. se propun 4 parcele destinate locuințelor cu regim redus de înălțime, fiecare parcela va cuprinde o casa cu maximum 2 unități locative (*suprapuse sau alipite*) (Au>100mp/unitate locativa) rezulta un necesar de **maximum 16** locuri de parcare. Prin proiect se propune ca locurile de parcare necesare functiunii de locuire sa fie amenajate in garaje special amenajate, astfel se propun doua locuri de parcare in garaj pentru fiecare unitate locativa propusa.

TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: maximum 16.**3.6. Protecția mediului**

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonice, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Pe zona de intersectie dintre strada Trifoiului si aleea carosabila propusa latimea aleii este de peste 15m pentru a facilita accesul auto de pe ambele sensuri a strazii Trifoiului fara a perturba traficul in zona.

3.8 Consecinte economice si sociale

Prin reglementarea si urbanizarea acestei zone se vor crea locuinte noi, iar prin extinderea si modernizarea tramei stradale se va fluidiza traficul in zona.

3.9 Categoriile de costuri

Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate rețelele de utilități din zonă. Realizarea aleii carosabile propuse care va străbate parcela va reveni în sarcina beneficiarilor.

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în

U.T.R. Liu.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu_P** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și cuplate

Suprafața totală: 2977 mp.

Amplasamentul este situat în partea de sud a municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Buna ziua. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 2977 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Trifoiului. Zona studiată se învecinează la nord, la sud și la est cu proprietăți private și la vest cu strada Trifoiului.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,

Arh. Răzvan Coca

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu/P - Locuințe cu regim redus de înălțime –

Locuințe individuale, Locuinte semicolective, cu maximum două unități (apartamente) sau de locuinte cuplate.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite). Prin propunerile acestui PUZ se va dezvoltă zona, se vor construi locuinte noi. Zona se va dezvoltă astfel încat să permită crearea de noi legături în această zonă și se vor valorifica la adevăratul potențial zone neamenajate în momentul de față. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcellarului existent anume: prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile infundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit în timp regula locului. În cadrul aceluiași cvartal cu zona studiată și în imediată apropiere există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea planșa A01, Captura satelit). Zona înconjurătoare este construită în proporție de peste 90% și practic nu permite o restructurare urbanistică majoră. În puținele zone needificate s-au aprobat planuri urbanistice cu situații foarte asemănătoare;

1. UTILIZĂRI ADMISE

Liu/P - zona aferentă locuințelor individuale și semicolective: locuințe individuale (izolate, cuplate), *locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite)* și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise:

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii

pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) 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.

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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- (a) vor avea acces auto și pietonal din aleea carosabilă propusă cu acces din strada Trifoiului
- (b) vor avea suprafața minimă de 350mp
- (c) vor avea formă regulată în înțeles urban

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aleea carosabila propusa va fi de minim 2m iar retragera fata de strada Trifoiului va fi de minim 5m.

(b) Retragera fata de limita S-V a parcelei initiale va fi de minim 3m, pentru parcela aflata in capatul aleii carosabile retragerile fata de limitele laterale vor fi minim 3m.

(c) Pentru parcela aflata in capatul aleii carosabile retragera fata de limita posterioara (limita posterioara fiind si limita posterioara a parcelei initiale) a parcelei este de minim 6m.

(d) In cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

(f) Retragera minima a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor propuse raportata la aleea carosabila va fi de egala cu jumatate din înălțimea clădirii mai inalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt fata de limitele de parcele propuse, dar nu mai puțin de 6m.

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea maxim un acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile. Prin P.U.Z. se propune o alee carosabila privata cu acces din strada Trifoiului, inchisa circulatiei publice, dimensionata conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11. Aleea propusa va avea ampriza de 5.5m, circulatie carosabila cu dublu sens 4m si trotuar pe o singura parte, de 1m latime si o zona de protectie cu o latime de jumatate de metru catre gardul vecin deja construit. Drumul propus dispune de doua alveole de retragere si un loc de intoarcere la capatul acestuia. Pe zona de intersectie dintre strada Trifoiului si aleea carosabila propusa latimea aleii este de peste 15m pentru a facilita accesul auto de pe ambele sensuri a strazii Trifoiului fara a perturba traficul in zona.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei

Pe o parcela se pot amenaja maxim doua accese auto cu latime maxima de 3,5m fiecare.

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

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

Alte activități: - conform Anexei 2 din P.U.G. Aprobata cu H.C.L. 493/22.12.2014

Prin proiect se propune ca locurile de parcare necesare funcțiunii de locuire sa fie amenajate in garaje special amenajate la subsol, astfel se propun doua locuri de parcare in garaj pentru fiecare unitate locativa propusa.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcelele propuse vor dispune de o platformă comună îngropată sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces facil din spațiul public.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele destinată contruirii, spațiile verzi organizate pe solul

natural vor ocupa minim 30% din suprafața parcelor de locuințe și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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.

12. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va 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.

Pe o parcelă se pot amenaja maxim două accese auto cu latime maximă de 3,5m fiecare.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% , pentru toate utilizările admise

14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Indicii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafața a parcelei inițiale.

Întocmit, Arh. Răzvan Coca

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU