

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 INCADRARE 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 ampriză 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 privată cu acces din strada Trifoiului, închisă circulației publice, dimensionată conform HGR 525/96, Anexa 4, art 4.11. **Aleea propusă (de tip shared space) va fi o alee în regim rezidențial, va avea carosabilul în dublu sens comun cu trotuarele și va dispune de un loc de întoarcere generos. În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis. Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel**

mult 10 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească. În zona pietonală, semnalizată ca atare, conducătorul de vehicul poate intra numai dacă locuiește în această zonă sau prestează servicii publice "din poartă în poartă" și nu are altă posibilitate de acces. Pe zona de intersecție dintre strada Trifoiului și alea 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.

În cazul de față, al parcelării pe un singur rând, conform HG 525 **525 din 27 iunie 1996**, anexa 4 la regulament - 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 alea carosabilă de utilitate privată respectă 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/constructiilor 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 carosabilă de utilitate privată, aflată in proprietate privată si inchisă 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 cauză nu se incadreaza in regimul juridic al drumurilor reglementate in anexa 6 la R.L.U aferent Cluj-Napoca, deoarece această anexă 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).**"

Aceasta alee va deservi cele max. 8 unități locative propuse. Acest profil stradal este similar cu alte soluții de accese carosabile din zonă (a se vedea plansa A1-Incadrare in zona), astfel devenind in timp "regula zonei", accesul auto spre latura posterioară a parcelelor este asigurat de cele 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 această anexă se face referire la profilele stradale iar strazile sunt definite ca drumuri publice, iar aleea propusa va rămâne in continuare 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 locuinte familiale cu regim de inaltime 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 si vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile propuse, vor beneficia de spații verzi amenajate in cadrul parcelelor propuse si 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 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. 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 dipuse pe un parcelar de tip urban

3.3 INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

pentru locuinte 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		PROPUS	
	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%	857	28.8
Teren destinat locuintelor cu regim redus de inaltime	2977.0	100%	2119	70.9
Spatiu verde amenajat pe sol natural (calculat pe parcelele destinate construirii)	2977.0	100%	1065	50.6%
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 dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit in timp regula locului. In cadrul aceluiasi 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 ($Au > 100 \text{mp/unitate locativa}$) 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*) ($Au > 100 \text{mp/unitate locativa}$) 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 fonic, neneccesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafata fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spatiu 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 retelele de utilitati din zona. Realizarea aleii carosabile propuse care va strabate parcela va reveni in 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 studiata este incadrata in

U.T.R. Liu.

Zona studiata in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. Liu_P** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și cuplate

Suprafața totala: 2977 mp.

Amplasamentul este situat în partea de sud a municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Buna ziua. Terenul studiat este in intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 2977 m² si are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Trifoiului. Zona studiata se invecineaza la nord, la sud si la est cu proprietati private si 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 dezvolta zona, se vor construi locuinte noi. Zona se va dezvolta astfel incat sa permita crearea de noi legaturi in aceasta zona si se vor valorifica la adevaratul potential zone 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 dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora. O astfel de dezvoltare a devenit in timp regula locului. In cadrul aceluiasi 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 90% si practic nu permite o restructurare urbanistica majora. In putinele zone needificate s-au aprobat planuri urbanistice cu situatii foarte asemenatoare;

1. UTILIZĂRI ADMISE

Liu/P - zona aferentă locuințelor individuale si 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 privata propusa va fi de minim 2m iar retragera fata de strada Trifoiului va fi de minim 5m.

(b) Retragerile fata de limitele laterale se raporteaza la parcela initiala si va fi de minimum 3m

(c) Retragerile fata de limita posterioara se raporteaza la strada Trifoiului si va fi de minimum 6m astfel distanta intre cladirile propuse va fi egala cu inaltimea maxima măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras dar nu mai puțin de 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.

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 (de tip shared space) va fi o alee in regim rezidential, va avea carosabilul in dublu sens comun cu trotuarele si va dispune de un loc de intoarcere generos. 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. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014

Prin proiect se propune ca locurile de parcare necesare funcțiunii de locuire să fie amenajate în garaje special amenajate la subsol sau locuri de parcare organizate în incinta parcelelor destinate locuințelor, astfel se propun două locuri de parcare în 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 împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcelele propuse vor dispune de o platformă comuna îngropată sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) 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 parcelelor destinate locuirii 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 parcela se pot amenaja maxim doua accese auto cu latime maxima 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 intreaga suprafata a parcelei initiale.

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA