

S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.

VOL I. MEMORIU DE PREZENTARE

FAZA P.U.Z.

BENEFICIAR: ROMAN RAOUL si ASOCIATII

CLUJ-NAPOCA
2020



I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARI: **ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2011 ACTUALIZATA**

PROIECTANT: **S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.**

NUMARUL VOLUMULUI: **I**

DENUMIREA VOLUMULUI: **MEMORIU DE PREZENTARE**

NUMARUL PROIECTULUI: **018 /2018**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2020**



II. LISTA SEMNATURILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.

SEF PROIECT: arh Florina Nicoleta FLORIAN

PROIECTANT: arh stag Stefana GHIUTA

VERIFICATOR INTERN: arh Florina Nicoleta FLORIAN

INGINER TOPOGRAF: ing. Marius-Razvan MOHOLEA

INGINER GEOLOG: ing. Alina HARABAGIU

ING. DRUMURI: ing. Mihai DRAGOMIR

III. BORDEROU GENERAL

I.	FOAIE DE GARDA.....	2
II.	LISTA SEMNATURILOR.....	3
III.	BORDEROU GENERAL	4
IV.	MEMORIU GENERAL.....	5
1.	INTRODUCERE.....	5
1.1	Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2	Obiectul lucrarii	7
1.3	Surse documentare.....	7
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	8
2.1	Evolutia zonei.....	8
2.2	Incadrare in localitate	9
2.3	Elemente ale cadrului natural.....	10
2.4	Circulatia	11
2.5	Ocuparea terenurilor	11
2.6	Echipare edilitara	14
2.7	Probleme de mediu	14
2.8	Optiuni ale populatiei.....	15
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	15
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	15
3.2	Valorificarea cadrului natural.....	16
3.3	Modernizarea circulatiei	16
3.4	Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.....	16
3.5	Dezvoltarea echiparii edilitare	17
3.6	Protectia mediului.....	18
3.7	Obiective de utilitate publica.....	19
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	20

IV. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

AMPLASAMENT: JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, str. ADJUDULUI, nr. 1

BENEFICIAR: **ROMAN RAOUL si ASOCIATII:**
BABOS IULIA ANCUTA
BALEA GAVRILA SI BALEA MIHAELA LEONA
BIRTAS DANA SI BIRTAS IOAN FLORIN
CARBUNE OVIDIU SI CARBUNE LAURA LIVIA
CHIS DANIEL-EMIL SI CHIS LETITIA
COVACIU RAZVAN-VLAD SI COVANIU DIANA-IOANA
DAMO LEVENTE-JOZSEF SI DAMO EMESE
FENESN NICULAE SI FENESAN LAURA
GYULAI ADRIAN-STEFAN
HATOS PAUL IOAN SI FATI AMELIA
ITU VLAD VASILE
KATONE ZOLTAN SI KATONA MARINELA CLAUDIA
PATRIA BANK S.A.
KOTELES MIHAI SI KOTELES GEORGIANA
LOSONTI DOINA-MARIA SI LOSONTI DUMITRU
MICU ANDREI
MIRON-BORZAN CRISTINA-STEFANA SI MIRON ALIN-VASILE
MIRON DRAGOMIR SI MIRON MIHAELA
MOLDOVAN NICOLAE SI MOLDOVAN NICOLINA



MOLDOVAN VIOREL SI MOLDOVAN IRIADA
VASILIEF ADRIAN SI VASILIEF EMINA
MORAR SERGIU-MIHAI
MURESAN TOADER SI MURESAN CLEMENTINA
NAP MARIA SI NAP RADU-ANDREI SI PAL FLORINA-SIMONA
ONET CRISTIAN-CORNEL SI ONET IMOLA ENIKO
ROMAN ALIN-RAOUL SI ROMAN IOANA-AURELIA
RUSU VOICHITA MARINELA SI RUSU NICOLAE
POP DIANA ELENA SI DARB NICOLAE CONSTANTIN
TOBIAS ANDREI-CRISTIAN
TORSIN FLORIAN MARIUS SI TORSIN ADINA SIMONA
ZEIC-CRISAN DANIEL SI ZEIC-CRISAN DANIELA-VIORICA

CF Nr. 267949, 293430, 296450, 293444, 278601, 293428, 293522, 293431,
293386, 293414, 293455, 293429, 293451, 293445, 283180, 280546,
280492, 276610, 293385, 293524, 293433, 293384, 293413, 293464,
276626, 276620, 267849, 293447, 277503, 293523, 293432, 296398,
296397.

NR CADASTRAL: 267949, 293430, 296450, 293444, 278601, 293428, 293522, 293431,
293386, 293414, 293455, 293429, 293451, 293445, 283180, 280546,
280492, 276610, 293385, 293524, 293433, 293384, 293413, 293464,
276626, 276620, 267849, 293447, 277503, 293523, 293432, 296398,
29639

PROIECTANT: **S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.**

NUMARUL PROIECTULUI: **018/2018**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2020**

1.2 Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program

Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei zone rezidentiale, amplasata in zona nordica a municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare solicita urmatoarele:

- Reglementarea zonei pentru construirea unui ansamblu rezidential compus din locuinte cu regim de inaltime (D)+P+1E+M;
- Regularizarea drumului existent la o ampriza de 12m, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, profil III H;

Planul Urbanistic Zonal are in vedere compatibilitatea functiunii propuse cu vecinatatile, rezolvarea acceselor, a parcarilor stabilind prioritatile si reglementarile urbanistice care vor fi respectate in utilizarea terenurilor din zona analizata.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

In cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- Realizarea unei zone rezidentiale compacte
- Regularizarea drumului existent
- Dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor

1.3 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) al municipiului Cluj-Napoca
- Certificatul de Urbanism nr 912 din 12.03.2019 emis de catre Primaria Minicipiului Cluj-Napoca

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiul Geotehnic realizat de S.C. ANADARRA IMPEX S.R.L.



- Documentatia topografica realizata de catre ing. MOHOLEA Marius Razvan, Persoana Fizica Autorizata
- Avizul de oportunitate nr 848 din 02.09.2019 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Alte surse de informatii utilizate:

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale localitatii Cluj Napoca cu privire la elementele de tema
- Date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.
- Date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ale zonei

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în partea nordică, cu acces la strada Odobesti și strada Reghin. Zona este în dezvoltare urbanistică, aceasta având în caracter preponderent rezidențial.

Amplasamentul studiat a fost analizat și aprobat într-un PUZ, respectiv Str. Adjudului, pentru introducerea în intravilan, parcelare și construire aprobat prin HCL nr. 334 din 11 iulie 2013.

În conformitate cu PUZul aprobat, a fost realizată parcelarea și cedată suprafața identificată prin PUZ ca și drum cu o ampriza de 9,0 m .

Potential de dezvoltare

Zona studiată beneficiază în ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majoră, atât din punct de vedere social cât și economic. Astfel, în concordanță cu aceste transformări urbane, zona studiată prin propunerile din PUZ se integrează în documentațiile aprobate anterior în zona și realizează o legătură urbană între străzile Odobesti și Reghin.

2.2 Incastrare in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul analizat in prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in interiorul intravilanului municipiului Cluj-Napoca, fiind localizat in extremitatea nordica a acestuia, si se afla in extinderea spre nord a cartierului Iris, intr-o zona denumita "Fata din Valea Chintaului", care reprezinta versantul este al dealului Lomb ce coboara spre albia paraului Chinteni.

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal din strada Odobesti si strada Reghin.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala deosebita.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- **Nord-Est:** strada Odobesti, terenuri arabile situate in intravilan, zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltim dispuse pe un parcelar de tip urban.
- **Nord-Vest:** terenuri cu destinatie agricola – livezi – situate in extravilan.
- **Sud-Est:** zona de activitati economice dedicate intreprinderilor mici si mijlocii, zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltim dispuse pe un parcelar de tip urban.
- **Sud-Vest:** strada Reghin, zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Astfel , zona studiată pentru intocmire PUZ , este formata din 33 de parcele, dupa cum urmeaza:

- parcela 1: CF 293430, S= 475 mp
- parcela 2: CF 296397, S= 739 mp
- parcela 3: CF 293450, S= 513 mp
- parcela 4: CF 296398 , S= 736 mp
- parcela 5: CF 293444, S=523 mp
- parcela 6: CF 293432, S=602 mp
- parcela 7: CF 278601 , S=527 mp
- parcela 8: CF 293428, S=656 mp
- parcela 9: CF 293428, S=548 mp
- parcela 10: CF 277503, S=734 mp
- parcela 11: CF 293522, S=557 mp
- parcela 12: CF 293447, S=759 mp

- parcela 13: CF 293431, S=574 mp
- parcela 14: CF 297849, S=826 mp
- parcela 15: CF 293386, S=608 mp
- parcela 16: CF 276620, S=868 mp
- parcela 17: CF 293414, S=642 mp
- parcela 18: CF 276626, S=918 mp
- parcela 19: CF 293455, S=668 mp
- parcela 20: CF 293464, S=522 mp
- parcela 21: CF 293429, S=685 mp
- parcela 22: CF 293413, S=490 mp
- parcela 23: CF 293451, S=695 mp
- parcela 24: CF 293384, S=498 mp
- parcela 25: CF 293445, S=1122 mp
- parcela 26: CF 293433, S=771 mp
- parcela 27: CF 283180, S=1621 mp
- parcela 28: CF 293524, S=768 mp
- parcela 29: CF 280546, S=597 mp
- parcela 31: CF 280492, S=550 mp
- parcela 33: CF 276610, S=549 mp
- parcela 35: CF 293385, S=598 mp
- parcela 36: CF 267949, , S=3064 mp ,DRUM

Suprafata totala de studiu, $S_T = 25.000$ mp.

A fost obtinuta o **Autorizare de Construire cu nr. 1460 din data 18.08.2016**, pentru imobilul marcat pe Planul de Situatii, parcela nr. 22, iar parcela cu nr. 36 este drumul de acces, dezmembrat in prezent si intabulat cu titlu de drum.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic preliminar efectuat de ing. Geolog Alina HARABAGIU, din cadrul S.C. ANADARRA INPEX S.R.L., amplasamentul se afla pe versantul cu expunere estica al dealului Stelutei,



care impreuna cu dealul Lomb la vest si dealul SF. Gheorghe la est de Valea Chintaului, alcatuiesc o insiruire de culmi ce marginesc spre nord culoarul Somesului Mic, in care este asezat Clujul.

Din punct de vedere geologic zona cercetata se caracterizeaza prin vasta extindere a formatiunilor sedimentare de varsta miocena (Badenian) reprezentate prin argile, marne, nisipuri si gresii cu grosime mare.

Municipiul Cluj-Napoca este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potentialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.10$ pentru u interval mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% posibilitate de depasire in 50 ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este $T_c=0.7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

Regimul hidrogeologic este si el favorabil datorita adancimii apelor subterane cantonate in intercalatiile nisipoase sau care circula pe planurile de stratificatie, insa in general adancimea la care pot fi intalnite nu afecteaza fundatiile constructiilor proiectate.

2.4 Circulatia

Accesibilitatea in zona studiata este asigurata pe laterala estica de catre stada Odobesti, iar pe laterala vestica de catre strada Reghin.

Accesul pe amplasament se va realiza din cele doua strazi mai sus mentionate, fiind propusa regularizarea drumului existent la o ampriza de 12m, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, profil III H.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Cu exceptia parcelei nr. 22, pentru care a fost obtinuta o Autorizare de Construire cu nr. 1460 din data 18.08.2016, zona studiata este libera de constructii. Locuinta este in prezent intabulata si functionala.

In prezent zona studiata prin prezentul PUZ se incadreaza in **UTR . ULiu – zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului General de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca prezinta pentru **UTR ULiu** urmatoarele reglementari:

Funciunea dominanta:

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizari permise:

- Sunt permise toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile Regulamentului Local de Urbanism

Funciunile complementare admise in zona:

- Locuire, circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi, de agrement si echipare edilitara.

Utilizari permise cu conditii:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).
- Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.
- 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 prezentul regulament, 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
- În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi de 35%,

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) va fi 0.9.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea actuala a zonei este cea locuire individuala, iar funcțiunea propusa prin prezentul studiu urbanistic, fiind aceeasi, creeaza o omogenitate atat de functiuni cat si de parcelar propus.

Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, cladirile construite avand functiunile dominante de locuire, edificate in perioada de dupa anii 90.

Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din: terenurile studiate si unele parcele invecinate care sunt libere de constructii, respectiv pentru parcelele invecinate curtile aferente constructiilor existente.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale. Studiul geotehnic este atasat documentatiei.

Principalele disfuncionalitati

In zona nu sunt semnalate disfuncionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

2.6 Echipare edilitara

Toate retelele de echipare edilitara au fost executate pana la parcela nr 22, iar reseaua de apa si canal au fost executate pe toata lungimea drumului propus prin PUZ si receptionate cu PV de receptie tehnica nr. 1427/18.09.2019.

Prezentul PUZ propune realizarea extinderii retelelor existente, reseaua electrica, reseaua de telefonie, reseaua de gaze natural, pe toata lungimea drumului propus.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a fost executata pe toata lungimea drumului propus prin PUZ si receptionate cu PV de receptie tehnica nr. 1427/18.09.2019.

Evacuarea apelor uzate

A fost executata pe toata lungimea drumului propus prin PUZ si receptionate cu PV de receptie tehnica nr. 1427/18.09.2019.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie a energiei electrice existente.

Asigurarea agentului termic

Pentru asigurarea agentului termic fiecare locuinta in mod individual, va fi dotata cu centrala termica proprie. Pe strada publica se va extinde reseaua de gaze naturale existenta in strada Odobesti.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

Funciunea propusa nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului, dimpotriva va participa la protectia mediului si la implementarea principiilor de ecologie si dezvoltare durabila.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice. Proiectul propus nu favorizeaza aparitia riscurilor naturale.

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

Principalul acces in zona studziata se face prin intermediul strazilor Odobesti si Reghin.

Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studziata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona nu exista un potential de dezvoltare balnear si turistic.

2.8 Optiuni ale populatiei

Datorita dezvoltarii zonei cu caracter rezidential, documentatia propusa participa la realizarea unei zone unitare rezidentiale in extremitatea nordica a municipiului Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Clima este de tip continental moderata, influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna si iarna se resimt si influentele atlantice de la vest.

Categoria de importanta a cladirilor este D - Redusa conform HG 766/1997, clasa fiind IV conform anexei A din SR EN 1991-1-1/2004.

Lucrarile ce se vor executa in scopul construirii locuintelor cu regim de inaltime (D)+P+1 nu prezinta niciun risc de degradare a constructiilor sau retelelor invecinate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Construcțiile propuse prin documentația de față vor fi adaptate la panta terenului, fără a fi modificat în mod excesiv terenul.

3.3 Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se face prin străzile Odobesti și Reghin.

Din punct de vedere al circulației auto se propune Regularizarea drumului existent la o ampriza de 12m, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, profil III H, care va face legătura dintre cele două străzi existente.

Profilul străzii este alcătuit din două trotuare cu lățimea de 2.25 m fiecare, inclusiv o fasie de spațiu verde 1.00 m, o bandă cu locuri de parcare longitudinale cu lățimea de 2.0 m și două benzi de circulație auto cu lățimea de 2.75 m fiecare, câte o bandă pentru fiecare sens de mers.

3.4 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal propune păstrarea zonei reglementată **UTR-Liu - Locuințe cu regim redus de înaltă dispuse pe un parcelar de tip urban.**

PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 334 din 11 iulie 2013 a produs urmări identificabile în ceea ce privește realizarea parcelarului și cedarea suprafeței identificată prin PUZ ca și drum. Astfel, zona studiată pentru întocmirea PUZ, este formată din 33 de parcele cu suprafețe cuprinse între 475 mp și 1621 mp, parcela nr. 22 având fost obținută o Autorizare de Construire cu nr. 1460 din data 18.08.2016, aceasta fiind singura parcelă construită din toată zona studiată.

Prin urmare se propune realizarea unui Ansamblu de locuințe familiale, regim de înaltă (D)+P+1E+M, locuințe individuale sau cuplate.

Retragerile față de aliniament vor fi de minim 6,0 m, retragerile față de limitele laterale vor fi de minimi 3,0 m, iar retragerile față de limitele posterioare vor fi de minim 6,0 m.

Coeficientul P.O.T. maxim va fi 35%.

Coeficientul C.U.T. maxim va fi de 0.9.

Bilantul functional din punct de vedere al functiunilor pentru zona studiata este urmatorul:

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE					
FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS		
	MP	%	MP	%	
PARCELAR - CURTI CONSTRUCTII	0.00	0.00	21 197.94	84.79	
SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	669.34	2.68	
DRUMURI PROPUSE PRIN PUZ	0.00	0.00	2 675.66	10.70	
SPATII VERZI AMENAJATE- PUBLICE	0.00	0.00	457.06	1.83	
TOTAL	25.000	100.00	25.000	100.00	
BILANT FUNCTIONAL / C.U.T.			PROPUS		
			MP	%	
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (C.U.T. 0.9)			19 078.75	100.00	
BILANT FUNCTIONAL / P.O.T.			PROPUS		
			MP	%	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (P.O.T. 35%)			7 419.28	100.00	
BILANT TERITORIAL / PARCELAR			PROPUS		
			MP	%	
PARCELAR CURTI - CONSTRUCTII			21 197.94	100.00	
SUPRAFATA CONSTRUITA			7 419.28	35.00	
ALEI SI PLATFORME IN INCINTA			3 179.70	15.00	
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA			10 598.97	50.00	

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a fost executata pe toata lungimea drumului propus prin PUZ si receptionate cu PV de receptie tehnica nr. 1427/18.09.2019.

Canalizare:

Bransamentul la canalizarea publica a fost executata pe toata lungimea drumului propus prin PUZ si receptionate cu PV de receptie tehnica nr. 1427/18.09.2019.

Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare vor fi dirijate spre spatiul verde. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin prelungirea retelei existente in conformitate cu reglementarile din aviz.

Telecomunicatii

Constructiile propuse se vor racorda la reseaua existenta de telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura fiecare constructie propusa va fi dotata cu centrala proprie.



Alimentare cu gaze naturale

Constructiile propuse se vor racorda la retea existenta de alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comunala

Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuarea deseurilor fiind in conformitate cu contractul firmei de salubritate din zona.

3.6 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilele propuse vor avea functiunea de locuire, acestea nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva, nu exista riscul de poluare a mediului. Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Proiectul propus nu va avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale. Iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransarea la retea de canalizare a apei uzate existente.

Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si directionate catre zonele verzi.

Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

In zona nu exista potential turistic si balnear, si potential rezidential ce este valorificat la maxim prin dezvoltarea urbana actuala.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiata disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

3.7 Obiective de utilitate publica

Lista obiectivelor de utilitate publica

In zona nu sunt obiective de utilitate publica, aceasta fiind o zona cu caracter rural.

Tipurile de proprietate asupra terenurilor din zona

Tipul de proprietate existent in zona studiata este de tip privat, asa dupa cum se poate observa din CF-urile atasate.

Documentatia de fata respecta parcelarul propus prin documentata PUZ aprobata prin HCL nr. 334 din 11 iulie 2013, la care se aduce modificari privind ampriza starzii propusa prin PUZ, de la 9,00 m in PUZ aprobat in 2013 la 12 m in actualul PUZ.

Drumul va trece in proprietate publica in urma aprobarii PUZului actual.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarilor in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune:

- Se propune pastrarea UTR Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- Reglementarea zonei pentru construirea unui ansamblu rezidential compus din locuinte cu regim de inaltime (D)+P+1E+M;
- Regularizarea drumului existent la o ampriza de 12m, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, profil III H;
- Realizarea extinderii retelelor existente pana la cladirile propuse, acestea urmand a fi bransate la extinderea propusa;

Proiectul propus nu va influenta in mod negativ mediul, participand la dezvoltarea urbanistica cu caracter rezidential al zonei.

Terenul fiind proprietate privata, pentru realizarea imobilelor propuse prin proiect, beneficiarul va suporta cheltuielile pentru :

- construirea imobilelor;
- amenajarile exterioare din fiecare incinta in parte;
- extinderea retelelor edilitare si bransarea cladirilor la acestea;
- regularizarea drumului existent la o ampriza de 12m, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, profil III H
-

FEBRUARIE 2020

Intocmit,
arh stag Stefana GHIUTA

Verificat,
arh Florina Nicoleta FLORIAN

S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.

VOL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA P.U.Z.

BENEFICIAR: ROMAN RAOUL si ASOCIATII

CLUJ-NAPOCA
2020



I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA

PROIECTANT: **S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.**

NUMARUL VOLUMULUI: **II**

DENUMIREA VOLUMULUI: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

NUMARUL PROIECTULUI: **018 /2018**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2020**



II. LISTA SEMNATURILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.

SEF PROIECT: arh Florina Nicoleta FLORIAN

PROIECTANT: arh stag Stefana GHIUTA

VERIFICATOR INTERN: arh Florina Nicoleta FLORIAN

INGINER TOPOGRAF: ing. Marius-Razvan MOHOLEA

INGINER GEOLOG: ing. Alina HARABAGIU

ING. DRUMURI: ing. Mihai DRAGOMIR



III. Contents

I.	FOAIE DE GARDA.....	2
II.	LISTA SEMNATURILOR.....	3
IV.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)	5
1.	DISPOZITII GENERALE	5
1.1	Rolul R.L.U.....	5
1.2	Baza legala a elaborarii prezentului R.L.U. - (*actualizata pana la data de 19.02.2020*)	5
1.3	Domeniul de aplicare	6
2.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
2.1	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit ..	6
2.2	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	7
2.3	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	7
2.4	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
2.5	Reguli cu privire la echiparea edilitara	7
2.6	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	8
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	8
3.1	Unitati si subunitati functionale.....	8
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	8
4.1	Generalitati, caracterul zonei.....	8
4.2	Utilizari functionale:	9
4.3	Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor	11
4.4	Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.....	16

IV. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studziata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.
- Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutorator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studziata in viitor.
- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.

1.2 Baza legala a elaborarii prezentului R.L.U. - (*actualizata pana la data de 19.02.2020*)

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- Planul Urbanistic General (P.U.G) al municipiului Cluj-Napoca

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii (actualizata *);
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata)

1.3 Domeniul de aplicare

- Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca– UTR Liu – locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.
- Zona verde este constituita din curtile amenajate ale constructiilor propuse. Toti proprietarii loturilor din zona studiata vor beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractelor cu firme de salubritate.
- Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.
- Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:
 - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
 - este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.
- De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire precum si a unui proiect pentru sistematizare verticala.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- Vehiculele vor stationa numai in spatiile amenajate in acest scop.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

- Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1 Unitati si subunitati functionale

3.1.1 Unitati studiate:

UTR Liu – locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR S_Va – subzona spatiilor verzi si publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter.

- Aceasta subzona face parte din profilul stradal de tip III H

3.1.2 Unitati reglementate prin prezentul regulament:

UTR Liu – locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR S_Va – subzona spatiilor verzi si publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR Liu – locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR S_Va – subzona spatiilor verzi si publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter.

4.1 Generalitati, caracterul zonei

4.1.1 Functiunea dominanta

UTR Liu:

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
- Locuinte semicolective (familiale), cu maxim doua unitati locative pe parcela, (unitati locative suprapuse sau alipite).

UTR S_Va:

- plantații înalte, medii și joase;

4.1.2 Funcțiuni complementare

UTR Liu:

- Spații verzi, circulație pietonală, echipare edilitară.

UTR S_Va:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

4.1.3 Conditionari

UTR Liu:

UTR S_Va:

- Funcțiunile permise nu trebuie să producă poluare fonică, chimică sau vizuală, nu trebuie să utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Acestea nu trebuie să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

4.1.4 Servituti

UTR Liu:

UTR S_Va:

- În vederea reglementării tramei stradale se vor aplica servitutile conform planșei U02/2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE.

4.2 Utilizări funcționale:

4.2.1 Utilizări admise:

UTR Liu:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTR S_Va:

- plantații înalte, medii și joase;

4.2.2 Utilizari admise cu conditionari

UTR Liu:

- Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia:
 - ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii ;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.
- Este de asemenea necesar acordul vecinilor pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.
- Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.
- Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:
 - sa nu includa alimentatie publica;
 - sa se obtina acordul vecinilor.
- Institutii de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- pe parcela sa nu existe alte functiuni.

UTR S_Va:

- 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.

4.2.3 Utilizari interzise

UTR Liu:

UTR S_Va:

- Activitati generatoare de poluare, trafic greu, etc;
- Sunt interzise orice utilizari care nu se incadreaza in categoriile enumerate la punctele 4.2.1 si 4.2.2;
- Sunt interzise orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

4.3 Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

UTR S_Va: - nu este cazul

UTR Liu:

4.3.1 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Alinierea cladirilor este obligatorie;
- Retragerea cladirilor de la aliniament va fi de minim 6m;
- Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism;

4.3.2 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei

- In cazul construirii pe limita/limitele laterala/laterale de proprietate (locuinte cuplate) se recomanda construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ ultima cladire dintr-un sir se ve retrage de la limita laterala de proprietate;
- In cazul construirii in retragere fata de limita/limitele laterale de proprietate (locuinte izolate, cuplata), cladirile se vor retrage de la aceasta/acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3m;
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.8m;
- In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul.
- In cazul in care pe limitele de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim 3.00 m.

4.3.3 Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m;
- Garajele se vor retrage cu cel putin 6m fata de limita posterioara a parcelei.

4.3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6.00

4.3.5 Conditii de acces si circulatii

UTR S_Va: - nu este cazul

UTR Liu:

- Autorizarea executatiei constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, in mod direct. De regula, pe o parcela se poate prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil;
- Accesul carsabil va avea latimea de maximum 3 m;
- Pentru caile carosabile din interiorul parcelei se recomanda utilizarea pavimentelor inierbate.
- Pentru caile pitonale din interiorul parcelei se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

4.3.6 Stationare autovehicolelor

UTR Liu:

- Stationarea autovehiculelor se va organiza, de regula, in interiorul parcelei;
- Alternativ, pacajele/garajele pot fi organizate in comun(pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150m de cea mai indepartata locuinta deservita;
- **Necesarul de parcaje:**
 - Locuintele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
 - Minim un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp
 - Minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp.

UTR S_Va:

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

4.3.7 Inaltimea maxima a cladirilor

UTR S_Va: - nu este cazul

UTR Liu:

- Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansardare sau un nivel retras. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele cofiguratii: (D)+P+1E+M sau (D)+P+1E+R sau D+P+M sau D+P+R
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa sau aticul ultimului nivel neretras in punctul cel mai inalt nu va depasi 9.00 metri.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurat la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 13m.

4.3.8 Aspectul exterior al cladirilor

UTR S_Va: - nu este cazul

UTR Liu:

- Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora;
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire);
- Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit;
- Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante constante ce nu vor depasi 60° sau cu terasa;
- Cornisele vor fi de tip urban;
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei;

- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxim de 30x50cm, acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

4.3.9 Conditii de echipare edilitara

UTR Liu:

- Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile, functionale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc);
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

UTR S_Va:

- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din retea publică.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

4.3.10 Spatii verzi

UTR Liu:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% dn suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie, inalta);
- Pe fasia de teren cuprinsa intre strada/ spatiu public si cladirea retrasa de la aliniament (gradinia de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca si spatiu verde;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- In zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

UTR S_Va:

- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor

4.3.11 Imprejmuiri

UTR S_Va: - nu este cazul

UTR Liu:

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.2m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea inaltimea maxima de 2.20m si vor fi de tip transparent sau opac;
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

4.4 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

4.4.1 Procentul de ocupare al terenurilor

P.O.T. maxim zona de locuinte familiale = 35%

P.O.T. maxim zona verde = 5%

4.4.2 Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim zona de locuinte familiale = 0.90

C.U.T. maxim zona verde = 0.10

FEBRUARIE 2020

Intocmit
arh stag Stefana GHIUTA

Verificat
arh Florina Nicoleta FLORIAN