

## FIȘA PROIECTULUI

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.Z.

**LOCALIZAREA ZONEI** : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. SPERANȚEI f.n.

**OBIECTIV** : **ELABORARE P.U.Z. STR. SPERANȚEI f.n.**

**BENEFICIARI** : RAMNICEANU TORSIN  
RAMNICEANU IOANA  
MURESAN MIHAELA  
MURESAN FLORIN  
LUDUSAN MARIUS  
LUDUSAN CORINA  
BALEA AUREL  
BALEA MIHAI

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

**DATA** : OCTOMBRIE 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
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<br>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**

<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b><u>ELABORARE P.U.Z. STR. SPERANTEI f.n.</u></b>
<b>INVESTITORI,</b> <b>BENEFICIARI si</b> <b>PROPRIETARI</b>	<b>:</b>	Ramniceanu Torsin si Asociatii
<b>ADRESA INVESTITIEI</b>	<b>:</b>	MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA, str. SPERANTEI F.N. JUD. CLUJ
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
<b>DATA ELABORĂRII</b>	<b>:</b>	OCTOMBRIE 2019

Prin PUZ se propune reglementarea parcelelor amplasate în Municipiul Cluj-Napoca, str.Sperantei, f.n. si cuprinde terenuri aflate pe frontul vestic al str. Sperantei pe zona dintre intersectia cu str. Veseliei si str. Remenyk Sandor.

**1.2. Obiectul lucrării**

Prin PUZ se propune reglementarea parcelelor de teren identificate prin :

**nr. C.F. 310569** - Muresan Florin

**nr. C.F. 322828**- Ramniceanu Torsin

**nr. C.F. 322829**- Ramniceanu Torsin

**nr. C.F. 314037**- Ludusan Marius

**nr. C.F.290028**- Balea Aurel.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea functiunilor 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 „*Suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, intravilan, str. Sperantei f.n. jud. Cluj*”, elaborat de ing. Balea Aurel 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:**

Zona reglementată în P.U.Z. este amplasată în Municipiul Cluj-Napoca, cartierul Borhanci pe strada Sperantei, f.n. și cuprinde terenuri aflate pe frontul vestic al str. Sperantei pe zona dintre intersecția cu str. Veseliei și str. Remenyk Sandor. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR ULiu (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE ÎN P.U.G.)

### **2.2. Elemente ale cadrului natural**

Terenul dispune de o declivitate pe direcția vest-est. Pe teren vegetația este exclusiv joasă.

### **2.3. Circulația**

Zona studiată este deservită exclusiv de strada Sperantei, care este o stradă publică, care în prezent are o ampriza variabilă de circa 6.5m-8m, circulație carosabilă cu două sensuri și trotuare/ acostament cu lățime de circa 0,5m -1.5m pe fiecare parte. Prin P.U.G. pentru lărgirea amprizei străzii Sperantei s-a impus o servitute de utilitate publică astfel încât ampriza străzii va ajunge la 18m și probabil va avea un profil de tip III-B-zona mixtă/rezidențială conform anexei 6 la P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014. După aprobarea P.U.Z.-ului, din terenul reglementat se propune dezmembrarea terenului suprapus cu servitutea de utilitate publică și atribuirea cu titlu de drum în noul extras de carte funciara. Prin P.U.Z. conform P.U.G.

se propune și posibilitatea de a edifica două locuințe izolate pe o singură parcelă. În cazul acesta, accesul auto la imobilul îndepărtat de str. Sperantei se va face prin intermediul unei alei carosabile cu lungime de maxim 35m.

## **2.4. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este neparcelat, cuprins în cinci proprietăți conform extraselor C.F., au funcțiunea de teren viran și sunt lipsite de construcții. În proximitatea zonei reglementate se regăsesc locuințe individuale și cuplate adresate strict funcțiunii de locuire.

## **2.5. Echipare edilitară**

În zonă există rețele edilitare pe toate strazile din vecinătatea zonei studiate. Strada Sperantei este de asemenea complet echipată d.p.d.v. edilitar.

# **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 înălțime 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 celălalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile propuse, vor beneficia și de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse, vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală prezintă 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.

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 locuințe individuale, cuplate sau colective mici

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 0,9**

**Indicii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafață a parcelei inițiale.**

## **3. MOD DE INTEGRARE ÎN ZONA**

## BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULiu	7456	100%	-	-
Teren in UTR Liu (destinat locuintelor)	-	-	6988	93.7
Zone verzi amenajate	-	-	468	6.3
Spatiu verde amenajat pe sol natural (calculat pe parcelele destinate construirii de locuinte)	-	-	2795	minim 40%
<b>TOTAL</b>	<b>7456</b>	<b>100%</b>	<b>7456</b>	<b>100%</b>
<b>POT maxim admis pentru UTR Liu</b>	<b>35%</b>			
<b>CUT maxim admis pentru UTR Liu</b>	<b>0.9</b>			

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 zone neamenajate in momentul de fata.

**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 parcellar de tip urban . Prin P.U.Z. se propune reglementarea a 5 parcele in vederea construirii de locuințe familiale izolate sau cuplate cu regim redus de înălțime.

### **Locuire:**

Se propun 5 parcele destinate locuințelor cu regim redus de înălțime, fiecare parcela va cuprinde maxim 2 imobile sau maximum 2 unități locative (*suprapuse sau alipite*) (Au>100mp/unitate locativa) rezulta un necesar de **maximum 20** 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 locuri de parcare in garaj sau in locuri special amenajate pentru fiecare unitate locativa propusa.

**TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: maximum 20.**

### **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, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face în cadrul unor spații special amenajate la distanțele prevăzute de norme de clădirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Dupa aprobarea P.U.Z.-ului din terenul reglementat se propune dezmembrarea terenului suprapus cu servitutea de utilitate publica si atribuirea de titlu de drum in noul extras de carte funciara.

### **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 Categori 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

## Notă de fundamentare

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	<b>:</b>	<b>P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, OPERATIUNI NOTARIALE PENTRU PARCELARE</b>
<b>BENEFICIARI</b>	<b>:</b>	RAMNICEANU TORSIN RAMNICEANU IOANA MURESAN MIHAELA MURESAN FLORIN LUDUSAN MARIUS LUDUSAN CORINA BALEA AUREL BALEA MIHAI
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	<b>S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.</b>

### Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului zonei.

Zona studiată este situată în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci. Amplasamentul reglementat este delimitat la nord și vest de proprietăți private, la est de drum existent, iar la sud de strada Borhanciului.

### Context istoric

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat parțial în U.T.R. L3c – „locuințe individuale și colective mici cu max P+2 niveluri situate în noile extinderi”, respectiv parțial în U.T.R. V7 – „păduri și plantații forestiere de protecție a versanților”. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în U.T.R. ULiu - „Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”.

Dezvoltarea urbană s-a extins de la extrema sudică a cartierului Gheorgheni (strada Constantin Brâncuși) cu zona edificată în lungul străzii Borhanciului. La o scară mai mică, edificarea s-a realizat dinspre strada Borhanciului spre terenurile virane. Totodată, sunt în curs de edificare ansambluri similare funcțional pe laturile străzii Borhanciului.

## **Analiză urbanistică – mod de integrare în zonă**

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe familiale, cu regim de înălțime redus, desfășurate în cartierul Borhanciului, iar în continuarea acestora, depărtându-se de arterele de circulație, se află terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, strada Borhanciului fiind asfaltată. Traficul auto este specific zonelor cu locuințe individuale. Strada Borhanciului, pe care se accede dinspre cartierul Zorilor, este o stradă de categoria a III-a cu trafic în dublu sens, asfaltată și cu ampriză de 9-10 m.

Din punct de vedere edilitar, în zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate. Beneficiarii își propun să extindă rețelele edilitare pentru a deservi parcelele din prezentul P.U.Z..

Circulația auto se va desfășura în continuare pe strada Borhanciului. Profilul acesteia se va reglementa conform P.U.G. Cluj-Napoca – R.L.U. Anexa 5, aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 și H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și va avea ampriza de 18 metri cu două benzi carosabile (fiecare de câte 3,5 m latime), două benzi de parcare alternate cu vegetație (fiecare de câte 2,5 m latime), două piste de bicicliști (fiecare de câte 1,5 m latime) și două trotuare (fiecare de câte 1,5 m latime). Accesul la parcelele propuse prin PUZ se va realiza prin străzile propuse, ce au în vedere dezvoltări ulterioare.

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele existente și pe cele propuse.

## **Analiză socio-economică**

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiind în proximitate de dotări de interes public, învățământ preșcolar și școlar, complexe comerciale și servicii, aflate pe o rază de până la doi kilometri jumătate. Acestea sunt ilustrate în planșa anexată A8 „Plan dotări de interes public”.

În această zonă în care dezvoltarea urbanistică este mai amplă de-a lungul străzii Borhanciului, amplasarea favorabilă a dotărilor ar fi de-a lungul arterei principale de circulație, pentru accesibilitate.

## **Sinteză**

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile de locuit cu un regim de înălțime redus. Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

arh. Sorin Scripcariu

arh. Razvan Coca

## **PLANUL DE ACȚIUNE**

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

### **1. CATEGORII DE COSTURI**

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, donarea terenului pentru o noua stradă, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

### **2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR**

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- realizarea rețelelor edilitare și racordarea lor la rețelele existente în zonă
- realizarea străzii propuse prin PUZ la nivel de strat de uzura după realizarea rețelelor
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire și obținerea acestora
- realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor

Sef proiect, arh. Sorin Scripcariu

# 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. Deasemenea se precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R.**

**Liu/PUZ** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și o zona rezervata( grevata prin P.U.G. ca servitute de utilitate publica) pentru edificarea profilului stradal cu ampriza de 18m de tip III-B-zona mixta/rezidentiala impus prin P.U.G.

Suprafața totala: 7 456 mp.

Zona reglementata in P.U.Z. este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, cartierul Borhanci pe strada Sperantei, fn, si cuprinde terenuri aflate pe frontul vestic al str. Sperantei pe zona dintre intersectia cu str. Veseliei si str. Remenyk Sandor. Amplasamentul studiat este incadrat conform PUG in UTR ULiu (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE IN P.U.G.)

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca

**A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu/PUZ** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale** in regim izolat, cuplat, înșiruit, covor și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective** cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite) in regim izolat, cuplat, înșiruit, covor și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale sau semicolective în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum cinci niveluri supraterane.

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 conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, 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.

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 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m,
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m fata de aliniamentul propus. Recomandat 5m, fata de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea minima se va realiza față de ambele aliniamente, constructiile se vor retrage minim 3m fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare.

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 5-6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

**Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele laterale:**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

**Pentru toate situațiile, amplasarea clădirilor față de limitele posterioare**

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, exceptie facand parcelele de colt care se vor retrage minim 3m fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare.

(b) 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 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 5-6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto pt fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3.5m.

Se admint conventii intre vecini astfel incat accesele auto de pe parcele alaturate sa se alipeasca.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Prin P.U.Z. se permite edificarea a doua locuinte in regim izolat pe aceasi parcela, accesul auto la imobilul indepartat de str. Sperantei se va face prin intermediul alei carosabile cu lungime de maxim 35m.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 120 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp

### **Servicii cu acces public:**

Minimum două locuri de parcare .

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 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.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supratere.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri, cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de patru niveluri. Demisolul sau unul din niveluri va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată de la nivelul trotuarului la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban din PUG.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe 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 apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă conform avizelor de amplasament și conform plansei A08 depuse la documentație.

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 35%**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0.9**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).