

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

Pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATA**

str. Tarnavelor, nr. 47A, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar	S.C. DIFIL S.R.L. mun. Zalău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3A, jud. SĂLAJ
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj - Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1383 / 2020
Faza proiect	P.U.Z.

Cluj-Napoca
APRILIE 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu
Borderou
Extras de carte funciara
CUI beneficiar
Memoriu Tehnic
Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

0.1 Plan de incadrare in localitate	
0.2 Plan de incadrare in PUG	
1 Plan situatie existenta	sc. 1:500
2 Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
2.1 Plan mobilare urbana	sc. 1:500
2.2 Plan subsol	sc. 1:100
3 Reglementari – echipare edilitara	sc. 1:500
4 Obiective de utilitate publica	sc. 1:500
5 ilustrare urbanistica	
5.1 Studiu de insorire	

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Amplasament	str. Tarnavelor, nr. 47A, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar	S.C. DIFIL S.R.L. mun. Zalău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3A, jud. SĂLAJ
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1171 / 2016
Faza de proiectare	P.U.Z.

I. 02. Obiectul documentatiei de urbanism

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea obtinerii **H.C.L.** pentru proiectul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA** pentru amplasamentul din zona str. Tarnavelor – str. Muresului, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. **679** din **26.02.2019** eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca pentru terenul studiat situat in intravilanul municipiului, in vestul localitatii, avand o suprafata de **1 028 mp**.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Construire cladiri de locuinte colective, cu dotari la parter si cu regim maxim de inaltime S+P+6, conform **U.T.R. ULc**;
- Racorduri la retele tehnico – edilitare existente
- Sistematizarea verticala a terenului
- Amenajare platforme si alei de incinta

- e) Amenajare spatii verzi si plantate
- f) Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare
- g) Amenajarea strazii Tarnavelor cu alei auto si pietonale, pana la stratul finit.

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui imobil de locuit cu parter destinat spatiilor comerciale si servicii, avand regimul de inaltime S+P+3E.

La subsol se vor prevedea parcare auto si de biciclete, precum si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse.

Pe domeniul public se vor amenaja 7 locuri de parcare pe fronturile celor 2 strazi care delimiteaza situl – str. Tarnavelor si str. Muresului.

I. 03. Surse documentare

Ridicarea topografica

Extras **CF nr. 331 857** proprietar **SC DIFIL SRL**

Avizul de Oportunitate **nr. 1253 din 30.12.2019**

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Regulamentul general de urbanism aprobat prin **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, precum și **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu **H.C.L. nr. 493/22.12.2014**, actualizat **H.C.L. nr. 118/2015**, **H.C.L. nr. 579/2015** si **H.C.L. nr. 737/2017**.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II. 01. Evolutia zonei

Situl face parte dintr-o zona definita urbanistic, in vecinatate fiind construite mai multe ansambluri de locuinte colective, atat dupa anul 2000 – cele situate in UTR Lc – cat si inainte, preponderent in perioada predecembrista – situate in UTR Lc_A.

In zona de studiu (UTR ULc) exista 4 imobile de locuinte colective si un centru pentru copii cu dizabilitati, aflat in proprietatea Consilului Judetean Cluj – Asistenta Sociala si Protectia Copilului Cluj.

II. 02. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in proprietatea privata a S.C. Difil S.R.L. si este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de est a orasului, in cartierul „Intre Lacuri”, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Situl este delimitat la Nord de str. Tarnavelor, la Est de str. Muresului si la sud si vest de proprietati private, ce fac parte dintr-o zona urbanizata in baza unui PUZ aprobat anterior.

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat in estul Mun. Cluj-Napoca, pe strada Tarnavelor, nr. 47A, la vest de parcul „Intre Lacuri”, aflat in curs de amenajare. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie in panta lina, cu o variatie de 1.00 m pe directia nord – sud, cu CTN = +327.17 NMN in partea de nord si CTN = +326.17 NMN in zona de sud vest.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

Concluzii ale studiului geotehnic

Geomorfologic – Mun. Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si Muntii Apuseni. In sudul zonei cercetate se afla Lacul Gheorgheni, care face parte dintr-o retea de lacuri dezvoltate pe directia vest – est. Unele dintre aceste lacuri au fost desecate in urma activitatilor antropice.

Geologic – Formatiunea sedimentara de baza in acest perimetru este reprezentata de marne si marne prafoase, peste care apar depozite de terasa alcatuite din pietrisuri si nisipuri cu intercalatii de argile prafoase si prafuri.

Apa subterana - apa subterana a fost interceptata in forajele executate la adancimi cuprinse intre -1.30 m, pentru forajul **F101** si -12.00 m, pentru forajul **F102**, fata de cota terenului existent, nivelul hidrostatic stabilizandu-se la cote cuprinse intre -0.70, pentru forajul F101 si -3.00 m pentru forajul F102. Ape de infiltratie pot sa apara la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea structurii. Apa prezinta agresivitate sulatica slaba si carbonica slaba fata de beton. Se vor lua masurile de protectie primara a betoanelor conform indicativ NE012-07 corespunzator clasei de expunere XA2.

Clima localitatii este de tip temperat continental moderat, specifica regiunilor de deal. Este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna se resimt si influente Atlantice.

Adancimea de inghet – in zona cercetata este de 90 cm, conform STAS 6054 – 77.

Zona seismica de calcul – Conform normativului O100/1-13 este caracterizata de valori ale $a_g = 0.10$ g, valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns seismic este $T_c=0.7$ sec.

Stabilitatea terenului – Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Conditii de amplasament nu conduc la aparitia riscului de alunecari de teren. Toate saptaturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate, sau in taluz cu panta 1:2.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II. 04. Circulatia

Zona propusa spre reglementare se situeaza in zona I de servitute aeronautica civila, la 3.22 km vest fata de axa pistei Aeroportului International Avram Iancu - Cluj.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind str. Aurel Vlaicu (in partea de nord) – prin intermediul strazilor -

Siretului – str. Muresului. Accesul se mai poate realiza si pe str. Dunarii (in partea de sud) – strada importanta la nivel de cartier – prin intermediul str. Oltului – Muresului, sau prin intermediul str. Nirajului, in partea de nord - est.

Terenul beneficiaza de front la str Muresului si str. Tarnavelor – prin intermediul caruia se realizeaza si accesul auto si pietonal. Ambele strazi au cate un fir de circulatie pe ambele sensuri, fiind strazi de importanta locala. Str. Tarnavelor are un profil transversal existent de 9.00 m cu partea carosabila de 6.00 m si doua trotuare de 1.50 m fiecare, si este infundata in capatul vestic, deservind exclusiv ansamblul imobiliar format din cele 5 imobile S+P+3+M, avand functiunea dominanta de locuire.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Pe terenul care a generat P.U.Z.-ul nu exista constructii. Situl face parte dintr-o zona definita urbanistic, in vecinatate fiind construite mai multe ansambluri de locuinte colective, atat dupa anul 2000 – cele situate in UTR Lc – cat si inainte, preponderent in perioada predecembrista – situate in UTR Lc_A.

In zona de studiu (UTR ULc) exista 4 imobile de locuinte colective si un centru pentru copii cu dizabilitati, aflat in proprietatea Consilului Judetean Cluj – Asistenta Sociala si Protectia Copilului Cluj.

Fondul construit in zona este amplasat in regim de construire deschis cu un regim de inaltime de S+P+3+M - P+4, alcatuit majoritar din imobile de locuinte colective, dar se regasesc si alte functiuni: productie, servicii, comert, lacase de cult, locuire, activitati administrative si de administrare a afacerilor, etc.

Spatiile libere aflate intre constructiile existente sunt amenajate ca spatii verzi plantate sau ca parcuri pentru autoturisme. Suprafata de spatii verzi amenajate propusa in P.U.G.-ul municipiului este de 40.00% din suprafata terenului.

Terenul studiat face parte dintr-un ansamblu de locuinte colective aprobat prin **P.U.D.** cu **H.C.L.** nr. **200** din **28.03.2006**. Aceste imobilele realizate conform studiului urbanistic aprobat, prezinta o incinta cu amenajari de alei pietonale si spatii verzi la o cota inaltata fata de cota terenului natural (+1.80 m in coltul N-V al parcelei – str. Tarnavelor).

Principalele disfunctionalitati ale sitului se refera la urmatoarele aspecte:

- Drumuri amenajate numai la nivel de piatra sparta (str. Tarnavelor)
- Terenuri cu functiune de spatii verzi care nu sunt amenajate corespunzator
- Existenta unor constructii provizorii de tip garaje auto private
- Lipsa locurilor de parcare

II. 06. Echipare edilitara

Terenul care face obiectul acestei documentatii dispune de toate utilitatile. Retele publice existente – apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale – au fost extinse in incinta complexului rezidential prin proiecte de specialitate autorizate conform legii.

II. 07. Probleme de mediu

II. 07. 1 Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, învecinându-se în partea de est cu Parcul „Între Lacuri”, aflat în curs de amenajare. Acesta dispune de o suprafață totală de 27305 mp amenajată cu spații verzi, alei pietonale și zone dedicate activităților sportive pentru toate categoriile de vârstă, care să satisfacă atât nevoia de odihnă pasivă cât și pe cea de recreere prin sport.

Acest parc aflat în curs de execuție se va realiza în jurul fabricii de cabluri Fujikura, la est de strada Muresului și la sud de str. Nirajului.

II. 07. 2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat nu prezintă accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezintă particularități ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al condițiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiază de o topografie în pantă lină, cu o variație de 1.00 m pe direcția nord – sud, cu CTN = +327.17 NMN în partea de nord și CTN = +326.17 NMN în zona de sud vest.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Studiul geotehnic relevă faptul că pe amplasamentul cercetat lucrările se vor încadra în **CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II. 07. 3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona

Căile de comunicații existente nu reprezintă riscuri de nicio natură. Accesul în zona se realizează prin intermediul str. Muresului, care este o stradă asfaltată. Accesul pe sit se va realiza din str. Tarnavelor, care prezintă îmbracaminte din piatră spartă.

Zona este complet dotată din punct de vedere al echipării edilitare. Investiția propusă se va racorda la rețelele publice existente.

II. 07. 4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul studiat nu beneficiază de valori patrimoniale.

II. 07. 4 Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

II. 08. Optiuni ale populatiei

Terenul se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice si se incadreaza conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca in **UTR ULc**, ca fiind o zona destinata urbanizarii, cu ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente.

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. **1253 din 30.12.2019** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea conditiilor de construire

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa care presupune construirea unui imobil de locuinte colective, amenajarea de spatii verzi si parcuri publice la frontul strazii. Se propune de asemenea realizarea trotuarului de pe partea vestica a strazii Muresului, ceea ce va facilita circulatia pietonala.

Pe terenul studiat se doreste edificarea unui imobil de locuinte colective cu parter comercial – avand dotari de interes public. Parcarile aferente investitiei se vor realiza la nivelul subsolului, cu acces direct din str. Tarnavelor, prin intermediul unei rampe auto

Prin realizarea acestui obiectiv se va salubritza situl, se vor amenaja spatii verzi, se vor crea locuri de munca pe durata executiei imobilului si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o suprafata de teren neamenajat. Imobilul propus se situeaza la intersectia strazilor Tarnavelor si Muresului, fiind un amplasament „de colt”, respectand reglementarile aferente conform PUG.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

Concluziile studiului de insorire:

Studiul de insorire a fost realizat pentru data de 21 Decembrie, pe locatia cu coordonatele geografice 46° 46' 45.70" latitudine N si 23° 37' 45.30" longitudine E. In aceasta data soarele rasare la ora 8:20 dimineata si apune la ora 16:47 dupa masa.

Propunerea de amplasare a noilor constructii respecta prevederile **PUG** al mun. Cluj-Napoca, UTR ULc.

În conformitate cu prevederile OMS 119/2014 art.4 studiul de însorire analizează impactul pe care îl au asupra cladirilor învecinate, existente sau viitoare, cladirile propuse amplasate la o distanță mai mică decât înălțimea celei mai înalte, la solstițiul de iarnă. Astfel între orele 8:20 și 16:47, respectiv răsăritul și apusul soarelui, s-a constatat că umbrele purtate ale cladirilor propuse afectează atât imobilele existente și în curs de execuție cât și cele propuse, pe fațadele de Sud-Est respectiv Sud-Vest. Studiul evidențiază faptul că pe fațadele cladirilor aflate la o distanță mai mică decât înălțimea, care sunt afectate de umbrele cladirii propuse se respecta cerința minimă de însorire de minim 1.5 ore a încăperilor de locuit.

- imobilul de locuințe colective de pe **str. Tarnavelor, nr. 47B** (nr. cad. **328 126**), care este situat la o distanță mai mare decât înălțimea cladirii mai înalte față de imobilul propus, beneficiază de lumină naturală pe fațada estică în intervalul orar 10:30 - 11:30, fiind umbrit de imobilul cu nr. cad. **305023**.

- imobilul de locuințe colective de pe **str. Tarnavelor, nr. 37** (nr. cad. **252 296**), care este situat la o distanță mai mare decât înălțimea cladirii mai înalte față de imobilul propus, nu beneficiază de lumină naturală pe fațada estică, fiind umbrit de imobilul cu nr. cad. 328 126. Fațada vestică beneficiază de lumină naturală în intervalul orar 12:30 - 16:00

- imobilul de locuințe colective de pe **str. Muresului, nr. 44-45** (nr. cad. **305 023**) este singurul imobil cu funcțiunea de locuire aflat la o distanță mai mică decât înălțimea cladirii mai înalte față de imobilul propus, însă este poziționat la sud de imobilul propus, iluminarea lui nefiind afectată de investiția propusă.

Se consideră astfel îndeplinite condițiile din normativ cu privire la umbrirea reciprocă a cladirilor învecinate amplasate la o distanță mai mică decât înălțimea celei mai înalte.

III. 02. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona se afla în UTR-ULc

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Utilizări admise:

Locuințe colective.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent UVa.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent Uis.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent Uet

Utilizari admise cu conditionari:

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

Utilizari interzise

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru etajele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

Articolul 16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea profilului strazii Muresului si pentru amenajarea de parcarri publice la strada, se va

dezmembra o portiune din teren avand suprafata de 151.00 mp, si se va inscrie in C.F. cu destinatia *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

III. 03. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, invecinandu-se in partea de est cu Parcul „Intre Lacuri”, aflat in curs de amenajare. Acesta dispune de o suprafata totala de 27305 mp amenajata cu spatii verzi, alei pietonale si zone dedicate activitatilor sportive pentru toate categoriile de varsta, care sa satisfaca atat nevoia de odihna pasiva cat si pe cea de recreere prin sport.

Acest parc aflat in curs de executie se va realiza in jurul fabricii de cabluri Fujikura, la est de strada Muresului si la sud de str. Nirajului.

Pentru parcela studiata in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in PUG, respectiv **40%** din suprafata ramasa in proprietate privata, dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesare pentru regularizarea circulatiilor si amplasarea parcarilor laterale la str. Muresului si str. Tarnavelor.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Din suprafata totala a terenul studiat, conform **Avizului de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea profilului strazii Muresului si pentru amenajarea de parcare publice la strada, se va dezmembra o portiune din teren avand suprafata de 151.00 mp, si se va inscrie in C.F. cu destinatia *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

De asemenea, *strada Tarnavelor* se va amenaja pana la stratul finit de asfalt, momentan imbracamintea acesteia fiind din piatra sparta. Str. Tarnavelor are un profil transversal existent de 9.00 m cu partea carosabila de 6.00 m si doua trotuare de 1.50 m pe fiecare latura. Profilul transversal al *str. Muresului* va fi cel propus prin **P.U.D.** aprobat cu **H.C.L. 449/2018 (Amenajarea zonei de recreere in cartierul „Intre Lacuri”)**, corelat cu prevederile **Avizului de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019**, respectiv introducerea parcarilor laterale pe frontul vestic al strazii, in dreptul terenului studiat.

Accesul in parkingul subteran care se va amenajara la nivelul subsolului, se face de pe strada Tarnavelor, prin intermediul unei rampe auto propuse de 3 m latime, cu un singur fir de circulatie, in sens alternativ cu acces semaforizat. Adiacent limitei de proprietate, rampa va avea o inclinatie de 5% pe o lungime de 4 m. Toate locurile de parcare necesare investitiei propuse se vor calcula conform Anexei 2 la P.U.G. si se vor amplasa in subteran, in proportie de minim 75%.

III. 05. Zonificare functionala: reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

UTR ULc – Zona de urbanizare – Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii

III.05.1. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe colective.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent UVa.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent Uis.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent Uet

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

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

Depozitare en gros. Comerț en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

III.05.2. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui o singură parcelă.
- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte; Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul:

– dezvoltării pe bază de masterplan retragera față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

– dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;

◦ două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte activități:

– conform Anexei 2

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent UIs.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent UEt.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperișurilor cu șarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. 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 în cazul acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejuriri pentru a fi folosit în comun).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

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.

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

III.05.3. SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40% - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea: C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit: C.U.T. maxim = 1,2

Bilant teritorial pentru parcela care a generat P.U.Z.-ul

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE

S_{TEREN} = 1 028 mp nr. cad: 331 857

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUS
U.T.R. ULc - parcela construabila	1 028 mp 100%	877.00 mp 85.30%
Suprafata propusa spre dezmembrare pentru regularizarea circulatiei si parcarilor laterale		151.00 mp 14.70%

BILANT TERITORIALS_{TEREN} = 1 028 mp nr. cad: 331 857

	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafata teren	1 028 mp 100%	1 028 mp 100%
Suprafata propusa spre dezmembrare pentru regularizarea tramei stradale		151.00 mp 14.70%
Suprafata construita	0 mp 0.00%	359.80 mp 35.00%
Suprafata construita desfasurata	0 mp	1 953.00 mp
Suprafata cons. desf. fara subsol		1 439.20 mp
Suprafata circulatii auto/pietonale		166.40 mp 16.18%
Suprafata spatii verzi pe sol natural		350.80 mp 34.12%*
Locuri de parcare		20
Inaltime maxima		16.50 m
Inaltime la cornisa		13.20 m
Regim de inaltime		S+P+3E
POT maxim (conform PUG) 40%	0.00 %	40.00 %**
CUT maxim (conform PUG) 1.40	0	1.40**
S _{TEREN DUPA DEZMEMBRARE}	= 877.00 m²	
*Suprafata necesara de spatii verzi pe sol natural se calculeaza pe terenul ramas in proprietate privata dupa dezmembrarea terenului rezervat pentru regularizarea circulatiilor: S _{MINIMA PROPUSA SPATII VERZI} = 0.40 * (1028 m ² - 151.00 m ²) = 0.40 * 877.00 m ² = 350.80 m ²		
**Calculul POT si CUT se raporteaza la suprafata initiala de teren : 1 028 m ²		

III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Cladirea va fi alimentata cu apa din rețeaua publica a orasului;

Canalizarea -Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in rețeaua de canalizare publica a orasului.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice de apartament.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirea va fi conectata la rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarie comunală - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III. 07. Protecția mediului

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă reglementarea condițiilor de construire pentru terenul identificat cu nr. cad. **331 857**, pentru edificarea unui imobil de locuințe colective cu parter pentru dotări și servicii, parcuri la nivelul subsolului și amenajări exterioare.

Funcțiunea de locuire propusă în acest proiect nu este de natură să afecteze în vreun mod mediul înconjurător. Funcțiunea propusă nu va genera zgomote sau vibrații, întrucât nu există echipamente tehnice sau de orice altă natură care să genereze genul acesta de poluare.

Singurul impact pe termen lung pe care îl are acest proiect în zonă este traficul suplimentar care se va crea, însă acesta va putea fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

III. 07.01 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

a) protecția calității apelor:

Atat apele menajere uzate menajere, cât și cele pluviale vor fi colectate corespunzător:

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”. Spațiul de pompare ape uzate menajere este amplasat în partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corectă a apelor pluviale se propune o rețea de canalizare pluvială executată în sistem gravitațional pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele pavate. Apele meteorice de pe clădire se vor prelua și conduce în rețeaua de canalizare pluvială exterioară printr-un sistem de receptoare și conducte verticale.

b) protecția aerului:

În privința lucrărilor de construcție, măsurile de diminuare a impactului se adresează controlului operațiilor de manevrare a maselor de pământ.

- Asigurarea unei umidități adecvate a materialului excavat/transportat/imprăștiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%.

- Soluția umectării trebuie avută în vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin această asigurându-se o reducere considerabilă a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a acțiunii vântului.

- De asemenea, transportul materialelor de umplutură în cadrul amplasamentului, dar și în afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protecție a materialului transportat.

- Aplicarea unor tehnologii de execuție moderne, a unor materiale puțin agresive pentru mediu și a unei mecanizări avansate.

Una dintre sursele de poluanți a aerului generate de noua funcțiune este prezentă sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru încălzire, însă acestea eliberează în atmosfera gaze convenționale, în limitele admise de reglementările în vigoare. O altă sursă de poluanți ai aerului o reprezintă autoturismele. Nu vor fi alte surse de poluanți și nu vor fi necesare nici lucrări speciale de captare sau dispersie în atmosferă.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele menționate anterior și pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislației în vigoare, sunt recomandate măsuri de protecție împotriva zgomotului și anume:

- În vederea atenuării zgomotelor și vibrațiilor provenite de la utilajele în funcțiune și mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje și mijloace de transport silențioase;

- Pentru a nu se depăși limitele de toleranță admise, în perioada de execuție, utilajele și mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru menținerea performanțelor tehnice;

- Întreținerea și funcționarea la parametri normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum și verificarea periodică a stării de funcționare a acestora, astfel încât să fie atenuat impactul sonor;

- De asemenea, pentru protecția antizgomot, se impune amplasarea unor construcții/depozite ale șantierului, depozite de materii prime (dacă este cazul), astfel încât acestea să reprezinte ecrane între zona de lucru și zonele locuite.

Nu vor exista echipamente sau utilaje care să genereze zgomote excesive, nici generatoare de vibrații, singurul zgomot provenind de la autovehiculele care vor fi circulă pe amplasament.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu sunt necesare măsuri speciale de protecție împotriva radiațiilor întrucât funcțiunea propusă – de locuire nu generează nici un fel de radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentală a solului din zona evaluată, în timpul lucrărilor de execuție, toate lucrările vor fi efectuate cu respectarea strictă a normelor în vigoare. Astfel, va fi acordată o atenție mare respectării normelor legale privind stocarea și transportul deșeurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare și de reparații pentru utilajele terasiere și de transport;
- deșeurile menajere generate de activitatea umană din incintă se vor depozita în containere sau pubele special amplasate în incinta șantierului în acest scop;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor în timpul lucrărilor de execuție.

În scopul diminuării impactului asupra solului în timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, rețele de canalizare ape pluviale;

- parcuri;
- zone verzi, plantații de protecție.

În scopul diminuării impactului asupra subsolului, se vor considera următoarele măsuri:

- preluarea deșeurilor periodic;
- întreținerea separatorului de hidrocarburi;
- întreținerea cailor de acces, platformelor și echipamentelor;
- amenajarea parcarilor și a zonelor verzi.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

În vecinătatea amplasamentului nu există monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Deseurile generate în perioada de exploatare a construcțiilor sunt deseuri de natură menajeră, rezultate din funcțiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta în containere pe o platformă special amenajată pe amplasament și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate conform unui contract încheiat în prealabil. Beneficiarul are obligația să încheie/mentina contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșeurii.

Nu sunt necesare măsuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care să necesite o manipulare specială.

Atât în timpul perioadei de execuție a lucrărilor de construcții cât și în timpul folosinței construcției, beneficiarul și antreprenorul general au obligația de a gestiona și/sau depozita deșeurile rezultate în urma activităților prestate, respectând normele legislative în vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor,
- Legea nr.360/2003 completată cu Legea nr.263/2005 privind regimul substanțelor și preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje,
- H.G. Nr. 856/2002- privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor și acumulatorilor și al deșeurilor de baterii și acumulatori.
- H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului Nr. 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

III. 07.02 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Amplasamentul studiat nu prezintă accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al condițiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiază de o topografie în pantă lină, cu o variație de 1.00 m pe direcția nord – sud, cu CTN = +327.17 NMN în partea de nord și CTN = +326.17 NMN în zona de sud vest.

Investitia prevazuta in PUZ nu este de natura sa produca accidente naturale.

Studiul geotehnic releva faptul ca pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

III. 07.03 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale. Nu este necesara preepurarea apelor meteorice provenite de pe invelitoare.

III. 07.04 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa încheie/mentina contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșeuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

III. 07.05 Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

III. 07.06 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele de la strada destinate parcarii autoturismelor vor fi deasemenea incadrate de zone inerbate.

Pentru parcela studiata in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in PUG, respectiv 40% din suprafata ramasa in proprietate privata, dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesare pentru regularizarea circulatiilor si amplasarea parcarilor laterale la str. Muresului si str. Tarnavelor.

III. 07.07 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

III. 07.08 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa. Datorita intinderii reduse a proiectului si a interventiei minimale pe care acesta o presupune se impune refacerea peisagera.

III. 07.09 Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

III. 07.10 Eliminarea difuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Căile de comunicație, respectiv arterele de circulație ce delimitează situl, sunt dimensionate să facă față traficului suplimentar generat de viitorii locatari. În acest sens, a fost aprobat în anul 2006 un Plan Urbanistic de Detaliu cu HCL 200/2006.

Rețeaua edilitară existentă este dimensionată să răspundă necesarului tuturor imobilelor de pe amplasament, iar imobilul propus se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

III. 08. Obiective de utilitate publică

Considerăm ca intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- investiția propusă se preconizează a se încadra bine în zonă, datorită faptului că vine în completarea unui complex rezidențial aprobat anterior, respectând caracteristicile fizice a imobilelor deja finalizate;
- venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;
- venituri indirecte la bugetul local, deosebi sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați ai acestei investiții
- crearea de locuri de muncă noi cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;

Din suprafața totală a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru regularizarea profilului străzii Muresului și pentru amenajarea de parcuri publice la stradă, se va dezmembra o porțiune din teren având suprafața de 151.00 mp, și se va înscrie în C.F. cu destinația *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

IV. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei
- încadrarea în Planul Urbanistic General
- circulației și echipare edilitară.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt este un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Dotările propuse prin prezentul studiu, respectiv parcarile publice la frontul stradal și spațiile destinate serviciilor și comerului de la parter, au potențial de a se adresa atât zonei studiate cât și întregului oraș.

Întocmit,
Arh. Tudor Brumă

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47 A
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA – UTR ULc *

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA – str. Tarnavelor, nr. 47A.** in Consiliul Local Cluj-Napoca ; in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR ULc**.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea interigatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspecte legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR ULc – Zona de urbanizare – Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii

III.1.SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe colective.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent UVa.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent Uis.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent Uet

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui o singură parcelă.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;

(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte; Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul:

– dezvoltării pe bază de masterplan retragera față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

– dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

◦ un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;

◦ două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte activități:

– conform Anexei 2

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent UIs.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent UEt.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperișurilor cu șarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. 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 fâltuită în cazul acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

III.3.SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

Data:

Aprilie 2020

Intocmit,

arh. Tudor Brumă

Verificat,

arh. Claudiu Botea