

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 02 / 2018

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea obiectivului:

***Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata
urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui
ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime***

- Beneficiarul lucrarilor:

**Marian Aurelian Traian
Codreanu Tudor-Adrian
Codreanu Adina**

- Amplasamentul obiectivului si adresa:

Cluj-Napoca, str. Augustin Maior, jud.Cluj

- Proiectantul lucrarilor:

S.C. City Studio S.R.L.
Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

- Data elaborarii : 2018

I.2. Obiectivul PUZ:

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru modificarea UTR-ULiu existent in UTR- Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform incadrare in PUG in vigoare.

UTR-ul existent este compus dintr-o parcela proprietate privata, incadrata de str. Augustin Maior (la Sud) si de proprietati private (la vest, est si nord).

Aceasta modificare de UTR este necesara in vederea construirii unor locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului in relatie cu UTR-urile din zona;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent in zona.

I.2. Surse de documentare:

In cadrul acestei docuemntatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Documentația “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr.493/22.12.2014;
- Documentatia topografica;
- Extrase CF;
- Aviz de Oportunitate nr.653 / 17.07.2018
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Evolutia zonei

In ultimele decenii, in imediata apropiere a zonei studiate, s-a constatat o evolutie semnificativa. S-au dezvoltat zone rezidentiale (locuinte colective) in cartierul Buna Ziua (la nord de amplasament), si zone rezidentiale (locuinte unifamiliale) in cartierul Dambul Rotund (la est de zona studiata), zona Baciui (la vest de zona studiata). De asemenea strada Augustin Maior se intersecteaza la Vest cu o artera importanta de circulatie ,strada Valea Seaca .

În cadrul P.U.G., destinații a terenurilor studiate sunt:

- **UTR=ULiu** – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Potential de dezvoltare

Situarea zonei studiate, in apropiere de strada Valea Seaca, ax pe directia N-S a localitatii, sustine viabilitatea si necesitatea dezvoltarii. Constructiile existente in zona, similare din punct de vedere functional cu cele ce se doresc a fi realizate, sustin viabilitatea si oportunitatea dezvoltarii acestora.

Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarilor, si nu se afla nici o constructie pe teren. Totalul de 4500 mp de teren se compune dintr-o singura parcela, fiind in proprietatea beneficiarilor conform extras CF anexat :

- CF nr.305485 – S teren = 4500 mp.

Limite si vecinatati:

Terenul studiat este incadrat / marginit de strada Augustin Maior la Sud si la Vest, Est si Nord se invecineaza cu proprietati private, astfel :

- la Vest : PUZ aprobat cu HCL nr. 429 / 2005, drum de acces si Ferestean Marian-proprietate privata
- la Sud : strada augustin Maior;
- La Nord si Est : teren Statul Roman situate in extravilan.

Accesul la teren se face dintr-un drum public strada. Augustin Maior, care se intersecteaza cu strada Valter Maracineanu.Terenul studiat prin PUZ nu este grevat de servitute de utilitate publica.

II.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in partea de Nord a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in partea de Vest a cartierului Dambul Rotund, si la Este de localitatea Baciui. Din punct de vedere al accesului , amplasamentul studiat se afla la nord de strada Augustin Maior, artera de circulatie care este in apropiere de strada Valea Seaca, ax de acces in oras pe directia N-S.

II.3. Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale zonei studiate.

Amplasamentul studiat este liber de constructii in prezent . Terenul studiat este constituit dintr-o singura parcela:

- teren 4500 mp cu CF 305485 , beneficiari Marian Aurelian-Traian, Codreanu Tudor-Adrian, Codreanu Adina.

Bilant teritorial existent

Categorie	Suprafata	Procent
S teren total	4500.00 mp	100.00%
S partial ULiu	4500.00 mp	100.00%
S construit	0.00 mp	0.00%

Relationari intre functiuni

Zona studiată cuprinde UTR zona de locuire și funcțiuni complementare. La Vest și Sud se dezvoltă UTR-uri cu caracter de locuire (UTR Uliu) .La Nord și Est zona studiată se învecinează cu limita intravilan-extravilan (UTR TDA). La sud de zona studiată, paralel cu strada Augustin Maior se dezvoltă un UTR Ve, zona de protecție parau.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul din zona studiată prin PUZ este liber de construcții, fiind suport pentru dezvoltarea locală.

În imediata vecinătate a amplasamentului, se pot observa un mod de dezvoltare predominantă de tip locuire. Astfel în vecinătatea de Vest se regăsesc locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

II.4. Circulație

Zona este deservită de Strada Augustin Maior, care în prezent are un profil variabil, de la 7.00 m la 4.00 m, și este realizată la nivel de finisaj piatră cilindrică spartă, fără delimitare a zonei de trotuar și a zonei de carosabil.

La aproximativ 300 de m față de amplasament, în direcția vest, se găsește strada Valea Seacă, artera de acces în oraș pe direcția Nord.

II.5. Echipare edilitară

Zona are echiparea edilitară completă. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele tehnice edilitare publice și se vor asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații.

II.6. Analiza geotehnică

Din studiul geotehnic preliminar rezultă că amplasamentul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament sisturi metamorfice și depozite sedimentare până în Cretaciul Superior, care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice : argila nisipoasă prafoasă. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Stratificatia terenului

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1:

0,00 (față de cota terenului natural) – -0,80 m _ Sol vegetal
-0,80 – -1.90 m - Argila nisipoasă prafoasă plastic vartoasă tare

Forajul 1:

0,00 (față de cota terenului natural) – -0,50 m _ Sol vegetal

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

-0,50 – -2.10 m - Argila nisipoasa prafoasa plastic vartoasa tare

Apa subterana

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj.

Adancimea zonei de inghet

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77,

coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani , $ag = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec (P100/1-2013).

II.7. Probleme de mediu:

Analiza studiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

Disfunctionalitati:

- lipsa de amenajare si intretinere a paraului existent in vecinatatea Sudica, paralel cu strada Augustin Maior.
- lipsa amenajare si intretinere strada Augustin Maior.

Prioritati:

- asigurare profil strada Augustin Maior (9 m), astfel incat sa se realizeze un sens de circulatie in ambele directii, si doua trotuare.
- Modernizare strada Augustin Maior astfel incat racordul la retele tehnico edilitare sa fie cat mai facila.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate in zona.

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (locuinte unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare si de regimul de construire izolat, cu cladiri de tip urban, retrase de la aliniament.

In urma urbanizarii, se propun parcele (UTR Liu) care respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din puct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, si se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

III.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Avizul de Oportunitate nr. 653 din 17.07.2018, care pentru zona studiata se avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor pentru zonele UTR-Liu si subzona verde UTR- S_Va.

III.3. Valorificare cadrului natural

Se va propune o subzona verde, amenajata cu spatii verzi, mobilier urban etc, cu acces din strada Augustin Maior si din drumul de incinta propus. Aceasta zona nu se va imprejmui si va avea un caracter public.

III.4. Modernizarea circulatiei

Parcela nu este grevata de servituti de utilitate publica.

Conform PUZ "Ansamblu rezidential Cetatea lui Vlad" aprobat cu HCL 429/2005, prin care s-a urbanizat si parcelat terenul de la vest de parcela studiată (aprox. 7200 mp), str. Augustin Maior – pe zona de deschidere a terenului la acesta – s-a reglementat la o latime de 7 m (6 m carosabil si un trotuar la nord, spre parcelele propuse prin PUZ). La sud, catre paraul Valea Seaca nu s-a propus trotuar. Tot prin acest PUZ aprobat in 2005 s-a propus realizarea unui drum pe directia sud-nord cu acelasi profil de 7 m, drum care sa permita accesul la o parcela amplasata in linia a doua fata de str. A. Maior si ca alternativa de acces in zona nordica, catre str. Valter Maracineanu. Acest drum nu s-a propus pe terenul initiatorilor PUZ din 2005 ci in afara zonei studiate, peste terenul Domeniul Public (conform Plan reglementari PUZ 2005 – atasat). In urma studierii situatiei cadastrale actuale, terenul respectiv face parte dintr-o tarla, tarlăua 65, parcela 189, din care o fasie a fost inscrisa in titlul de proprietate 3250/4794 in favoarea Ferestean Maria in 25.11.2004. Din discutiile purtate cu proprietarii de terenuri din zona, inclusiv cu vecina care are accesul la parcela peste acest teren, acestia nu doresc alipirea parcelelor detinute si impreuna cu terenul pus la dispozitie de investitorii PUZ prezent sa formeze un drum de acces cu profil conform cu normele in vigoare. In concluzie, realizarea drumului catre zona nordica a terenului studiat prin folosirea drumului propus prin 2005 nu se poate face datorita opozitiei actualilor proprietari de parcele.

In prezent, str. Augustin Maior nu este amenajata corespunzator, desi retelele edilitare sunt executate, inclusiv stalpii de curent electric (conform poze atasate), insa nu sunt marcate trotuarele si nici nu s-a executat stratul de uzura al carosabilului. Tinand cont de aceste lucruri, se propune ca pe zona deschiderii la strada a terenului studiat, sa se dezmembreze o suprafata de 265.91 mp necesara realizarii unui profil de 9 m a strazii Augustin Maior, pe toate lungimea laturii sudice a terenului studiat. Acest profil propus, continua carosabilul de pe str. Augustin Maior (latimea de 7 m), dar se propun in plus doua trotuare a cate 1,50 m fiecare.

Conform parcelarii propuse, se propune si un drum de incinta, cu profil de 8.00 m, format din carosabil de 6 m si un trotuar de 2 m pe o singura parte a drumului de incinta, de pe care se realizeaza accesese pe parcelele propuse.

Numarul parcajelor a fost dimensionat conform Anexei 2 din PUG-ul in vigoare, aferent fiecarei destinatii propuse pe teren, astfel parcajul se va realiza aferent fiecarei parcele in parte, in interiorul acesteia.

III.5. Zonificare teritoriului – reglementari , bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propun doua zone : zona de locuire de tip unifamilial si semicolectiv, si o subzona verde in procent de 10% din suprafta zonei studiate.

BILANT TERITORIAL PUZ:

Nr.crt. specificatie	suprafata (mp)	%
S teren	4500.00mp	100.00
S teren suprafata necesara realizare profil 9 m str. Augustin Maior	265.91 mp	8.00
S teren Liu (propus)	3263.49 mp	70.44
S teren S_Va (propus)	449.96 mp	10.00
S drum de incinta	520.64 mp	11.56

BILANT TERITOARIAL S_Va:

Nr.crt. specificatie	suprafata (mp)	%
S teren	449.96	100.00
S spatii verzi	320.00	71.11
Alei pietonale/ spatiu de joaca	129.96	28.89
Total	449.96	100.00

Nota: Subzona verde s-a propusa in cota de 10% din suprafata totala a terenului studiat, conform regulament PUG in vigoare.

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele zone:

1. Liu – locuinte de regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Se propun 7 parcele incadrate in UTR-Liu, care vor respecta urmatoarele conditioanri conform PUG :

Parcela nr 1

457.60 mp

Parcela nr 2

381.44 mp

Parcela nr 3

350.43 mp

Parcela nr 4

518.35 mp

Parcela nr 5

355.28 mp

Parcela nr 6

350.91 mp

Parcela nr 7

350.00 mp

Parcela nr 8

499.48 mp

- Indicatori urbanistici:

POTmax=35%

CUTmax=0.9

- Retrageri si aliniamente:

- retragere laterala: 3.00 m;
- aliniament: min 3.00 m si maxim 5.00 m.
- retragerea posterioara: minim H/2, dar nu mai mic de 6.00 m;

- H max cornisa (atic)– 8.00 m

- H max cladire – 12.00 m

- 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

2. S_Va – subzona verde – parc cu acces public nelimitat

POTmax=5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUTmax=0.10 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

III.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la rețeaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi rețeaua de alimentare cu apa existenta formandu-se o rețea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii.

Se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut un camin de apometru echipat cu contoare pentru apa rece.

Reteaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

III.6.2. Canalizare:

Se propune racordarea la canalizarea publica, iar apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua interioara de canalizare si apoi in cea publica.

Apele pluviale de pe suprafata spatiilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse la reseaua colectoare interna si apoi in cea publica. De asemenea apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane deversate in reseaua interioara de canalizare pluviala. Evacuarea apelor de pe platformele auto se vor face prin trecerea acestora la reseaua de canalizare publica.

III.6.3. Alimentare cu energie electrica:

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent. Reteaua de alimentare a iluminatului exterior este si ea realizata in sistem tip bucla .

Sistemul de iluminat se încadrează in clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu urmatorii parametri luminotehnici: luminanta medie necesara $L_{med}=1.5cd/mp$ si distributia luminantelor în planul drumului $U_0(min)=0,4$

III.6.4. Alimentare cu caldura:

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi pe gaz; alimentarea cu caldura se va asigura prin centrale termice proprii pentru fiecare cladire.

Instalatia de incalzire se va proiecta avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirilor (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

III.6.5. Alimentarea cu gaze naturale:

Se propune extinderea retelei in zona existenta si alimentarea fiecarui imobil in baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, pentru fiecare cladire in parte.

III.6.6. Telecomunicatii:

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

III.6.6. Gospodarie comunală:

Obiectivele propuse va avea in dotare o zona pentru un punct de gospodarie ingropat, dimensionat corespunzator pentru functiunile propuse.

III.6.7. Protectia mediului:

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

In lungul vecinatatii de est, se propune amenajarea de spatii verzi si plantatii cu rol de subzona verde (parc). In zona dintre aliniament si strada publica se propune amenajarea de spatii verzi si plantate cu rol de gradina de fatada.

III.6.8. Obiective de utilitate publica:

Suprafetele de teren aferente obiectivelor de utilitate publica se vor constitui prin diminuarea proportionala proprietatilor initiale. In cadrul **suprafetelor destinate obiectivelor de utilitate publica** se vor identifica doua categorii de terenuri:

- **aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interese local: suprafata necesara realizare profil 9.00 m strada Augustin Maior = 265.91 mp – propunere pentru donare pentru Consiliul local al municipiului Cluj - Napoca**
- **aferente spatiilor verzi, locurilor de joaca pentru copii, in cota fixa de 10.00% ---> se propune o suprafata verde de 449.96 mp pe limita de Sud a amplasamentului**

III.6.8. Categorii de costuri

In vederea implementarii investitiilor propuse *Planul Urbanistic Zonal - urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime- str. Augustin Maior, beneficiarii terenurilor vor suporta costuri pentru urmatoarele operatiuni:*

- *dezmembrare teren aferent servitute de utilitate publica;*
- *procedura trecere in domeniul public a terenurilor aferente servitutilor de utilitate publica;*
- *alipierea / dezmembrarea pentru realizarea parcelarului propus;*
- *extindere retele edilitare pe strada de incinta ansamblu, si pe str. Augustin Maior;*
- *amenajare subzona S_Va (procent 10%).*
- *realizarea investitiilor propuse pe terenurile studiate;*
- *intabularea constructiilor;*

Costurile aferente extinderilor edilitare si realizarii profilului stradal a drumului de incinta, vor intra in sarcina beneficiarilor investitiei, urmand ca dupa executia acesteia, strada sa intre in administratia autoritatilor publice locale, iar retelele edilitate si intretinerea acestora, in sarcina unitatilor abilitate.

V. CONCLUZII:

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G. Schimbarea de UTR pe parcela aflata in posesia beneficiarului este oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zona libera, de asemenea, prin construirea unor imobile de locuinte cu regim mic de inaltime, zona nu este afectata in mod negativ. Aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona.

- se va amenaja o zona publica de loisir;

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Consideram oportuna modificarea **U.T.R.-ului - ULiu** in care este incadrata partial parcela , in **U.T.R.=Liu** prin incadrarea in indicii urbanistici aferenti PUG-ului in vigoare (POT maxim 35% , CUT 0.9), a inaltimii maxime a constructiilor si a functiunilor permise/permise cu conditionari/interzise, si crearea unei subsonze S_Va in procent de 10% din suprafata totala a terenului studiat. De asemenea se propune pentru donare catre Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca o suprafata de teren (pe limita Sud) necesara realizarii unui profil de 9.00 metri pentru strada Augustin Maior.



Str. Fericii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

Arh. Mirela Petrina

REGULAMENT DE URBANISM

Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata (zona str. Augustin Maior)

urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respectiv a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

Terenul pentru care se aplica RLU are suprafata de 4500 mp si este format dintr-o parcela inscrisa in CF 305485. Acesta este mărginit la Nord si Est cu limita extravilan-intravilan, UTR- TDA, zona de activitati agricole, iar la Vest cu o zona de locuire; la sud amplasamentul se invecineaza strada Augustin Maior.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de aliniament

Alinierea cladirilor propuse pe parcele este de 4.00m fata de str. Augustin Maior, in urma configurarii zonei ce urmeaza a fi dezmembrata pentru realizarea profilului de 9.00 m.

Alinirea cladirilor propuse pe parcela nr.05, parcela nr.06, parcelai nr.07 este la 4.00 m fata de drumul de incinta (limita sudica).

ART.2. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru parcelele nr.01, nr.02, nr.03, nr.04, nr.05, nr.06, nr.07, nr.08 amplasarea fata de limitele laterale este de minim 3.00 m, si amplasarea fata de limita posterioara de 6 m.

6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

Se propune un acces auto si pietonal pentru fiecare parcela propusa.

Se va asigura parcarele autovehicolelor in incinta parcelelor conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale pe fiecare parcela propusa, direct din str. Augustin Maior. Pentru modificarea acceselor pe parcela propusa (de pe alta latura a parcelei decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1. Parcelarea

Suprafata parcelelor propuse:

- Terenul aferent Liu de 3263.49, impartit in 8 parcele
- Drum de incinta cu suprafata de 520.64 mp.

- O parcela aferent S_Va de 449.96 mp.
- Suprafata teren necesara pentru realizare str. Augustin Maior 265.19 mp

ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri

ART.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliilor județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atât pe teren cât și în interiorul construcțiilor sau în construcții separate de corpul de clădire de locuit (garaj).

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

ART.2 Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiilor.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectivului propus.

ART.3 Imprejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri :

- • imprejmuiri opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- • imprejmuiri transparente.

VI. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:

1. Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

2. S_Va – subzona verde – parc cu acces public nelimitat;

1. Liu –locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și suprafața de 350 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUG. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 12 m, cu excepția parcelor 04 și 08;
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru parcelele cu acces din strada Augustin Maior, clădirile se vor retrage cu 4.00 de la aliniament.
Pentru parcela nr. 05, parcela nr. 06, parcela nr. 07, cu acces din drumul de incinta cladirile se vor retrage cu 4.00 m de la aliniament.
Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
Pentru parcela nr. 03 și parcela nr.08, se va respecta alinierea conform Planului de reglementari

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) cladirile se vor retrage de la limita laterala cu 3.00 m.
- (c) 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.
- (d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se vor amplasa doua corpuri de clădire pe aceeași parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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. 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi 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. Culoarele 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 împrejmuii 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 30x50 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.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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 40% 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)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

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)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

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 liber $\geq 1,40$ m).

B. UTR Uliu propunere in subzona UTR- S_Va; S_Va – Subzona verde (gradina cu acces public nelimitat) situata in zona cu caracter rezidential

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI Spații verzi – plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajarii peisagere, constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI 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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili , dupa caz, minim 5 metri.

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

Se va stabili , dupa caz, minim 5 metri

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, minim H între clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 4.00 m și respectiv (D)+P. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornisa reglementată.

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. 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. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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 împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit:
Arh.urb. Mirela Petrina