

PUZ – urbanizare si reparcelare teren pentru construirea unui ansamblu de locuinte familiale

Proiect nr.22/2015

Beneficiar: SC MEIR INVEST SRL
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: str.Borhanciului,nr.11prov.,Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr.22/2015

- Beneficiar:** SC MEIR INVEST SRL
Cluj-Napoca, jud.Cluj
- Faza:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Proiectant:** **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Obiectul:** **P.U.Z. - urbanizare si reparcelare teren
pentru construirea unui ansamblu de
locuinte familiale**
- Amplasament:** str.Borhanciului, nr.11 prov., Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect:
Arh. Petrina Mirela

BORDEROU

Proiect nr.22/2015

A)I.Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura

II.Date specifice obiectivului

- obiectul lucrarii
- surse de documentare

III.Situatia existenta

- descrierea teritoriului aferent PUZ
- analiza geotehnica
- circulatia
- echipare edilitara
- probleme de mediu
- optiuni ale populatiei
- zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

IV.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- concluzii ale studiilor de fundamentare
- corelarea cu alte documentatii de urbanism
- valorificarea cadrului natural
- dezvoltarea echiparii edilitare
 - alimentarea cu apa
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrica
 - telecomunicatii
 - alimentare cu caldura
 - alimentare cu gaze naturale
 - gospodarie comunala
 - protectia mediului
 - obiective de utilitate publica
- concluzii, masuri in continuare
- anexe

V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- dispoziții generale
 - rolul R.L.U.
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare
- reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor
 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 2. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
 3. Reguli cu privire la accesele obligatorii
 4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

VI. Zonificarea funcționala

- prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

B) Anexe

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Ridicare topografică
- Acorduri si avize

C) Piese desenate

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| Plan de incadrare in zona | - |
| Plan de situatie existent | sc. 1:500 |
| Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| Plan mobilare urbana | sc. 1:500 |
| Plan echipare edilitara | sc. 1:1000 |
| Plan obiective de utilitate publica | sc. 1:1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 22/2015

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

P.U.Z. - urbanizare si reparcelare teren pentru construirea unui ansamblu de locuinte familiale

Amplasamentul obiectivului si adresa:

str. Colonia Borhanciului, nr.11 prov., Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

SC MEIR INVEST SRL

Cluj-Napoca, jud.Cluj

I.6. Suprafata terenului studiat:

$S_{\text{teren}} = 21338.00$ mp, (conf.extras CF anexat)

$S_{\text{teren}} = 137.00$ mp, (conf.extras CF anexat)

$S_{\text{teren}} = 19.00$ mp, (conf.extras CF anexat)

1.2. Solicitări ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor in vederea urbanizarii si reparcelarii pentru construirea unui ansamblu de locuinte familiale, pe terenul proprietate privata situat in Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului, nr. 11 prov., jud. Cluj, fapt pentru care trebuie modificata incadrarea teritoriala.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure realizarea unui ansamblu de locuinte familiale.

Necesitatea realizarii acestui obiectiv rezulta din tendinta tot mai actuala de extindere a zonelor rezidentiale ale localitatii Cluj-Napoca si incheierea lor.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Se propune urbanizarea terenul de 14644.25 mp incadrata conf. PUG - UTR=ULiu (zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren). Suprafata de teren aferent zonei UTR ULiu conform PUG este de 15701.18mp, insa suprafata de 1056.93mp a fost studiata prin PUZ/PUD - HCL nr.164/10.05.2011 - ansamblu de locuinte, spatii comerciale si servicii, ramanand astfel doar o suprafata de 14644.25 mp neurbanizata in UTR-Uliu.

Pentru dezvoltarea infrastructurii s-au preluat din PUG in vigoare profilele de strazi din zona studiata, respectiv noile drumuri propuse care vor respecta Anexa 6 - Organizarea profilelor stradale - sectiuni caracteristice din PUG in vigoare, si se vor studia posibilitatile de racordare la utilitatile edilitare din zona astfel incat sa se realizeze ulterior racordarea constructiilor la retelele edilitare.

1.3.Surse de documentare

Documentatia "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.

In cadrul P.U.G., destinatia terenurilor studiate este:

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

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu exceptia locuintelor covor pentru care

POT maxim = 60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,9.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Descrierea teritoriului aferent P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform PUG in vigoare zona este incadrata in UTR=ULiu, conform HCL nr.445/16.12.2015, in suprafata de 14644.25mp.

S-a obtinut HCL nr. 445/16.12.2015, pentru incetarea partiala a valabilitatii „PUZ str. Borhanciului Nord, PUD-ansamblu de locuinte, spatii comerciale si servicii, str. Borhanciului”, aprobat prin HCL 164/10.05.2011, pentru zona studiată, astfel terenul este incadrat in UTR=ULiu.

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarilor, fiind neconstruit. Suprafata totala a terenului este de 14350.00 mp (rezultat in urma dezmembrării si intabularii celor 4 imobile realizate la sudul terenului), avand CF nr.:340040, iar suprafetele de 137.00mp (CF nr.318857) si 19.00mp (CF nr.318793) au titlu de drum, fiind in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Pe suprafata de 6693.75 s-au autorizat in 2016 patru imobile mixte (locuinte, gradinita si spatii comerciale) aprobate prin PUZ/PUD - HCL nr. 164/10.05.2011, respectiv s-a autorizat parte din drumul propus prin PUZ/PUD din 2011, pe latura estica a terenului. Terenul are forma relativ regulata, orientat cu latura lunga pe directia N-S, avand o crestere de aproximativ 35.00m din strada Colonia Borhanciului, iar destinatia propusa prin proiectul PUZ sustine viabilitatea si oportunitatea dezvoltării zonei.

Terenul este amplasat la nord fata de str. Borhanci, la est, vest si nord se invecineaza cu proprietati private.

U.T.R.existent= UTR=ULiu – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

2.2. Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza

depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: umplutura nisip cu pietris, argila nisipoasa prafoasa, argila. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații continue sau izolate. O adâncime de fundare > de 1,50 m (față de cota terenului natural). Stratul bun de fundare este stratul de *Argila nisipoasa prafoasa/Argila*, interceptat pe adâncimea forajului.

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională *pconv*** [kPa] pentru stratul de fundare cu *Argila nisipoasa prafoasa/Argila*, s-a stabilit, conform **STAS 3300/2-85**, pentru fundații continue având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de $D_f = 2.00$ m, ca fiind de **250 kPa**. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de **STAS 3300/2-85** punctul B.2.

Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;

Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia.

Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;

În jurul clădirii, se vor amenaja trotuare etanșe din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o lățime de minim 1,00 m. Sub acestea se va amenaja un strat de pământ stabilizat cu o grosime de 20 cm. Trotuarele vor avea o pantă de 5% spre exterior;

Apele pluviale colectate de pe acoperiș vor fi și ele colectate și dirijate spre canalizare;

O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite deteriorarea rețelelor edilitare;

Se va evita stagnarea apei la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;
Zonele nebetonate vor fi înierbate;

În privința vecinatatilor, respectiv a modului în care se realizează excavatiile și lucrările de infrastructură, se menționează faptul că nu există riscul degradării unor construcții sau rețele învecinate.

Luând în considerare condițiile de teren, apa subterana, categoria de importanță a construcțiilor și vecinatatilor, amplasamentul investigat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, punctaj 8.

2.3. Circulație

Zona este deservită de str. Borhanciului, artera de mare importanță zonala, terenul având acces direct la strada; zona pentru care se elaborează PUZ-ul are acces la un drum autorizat care porneste din str. Borhanciului și deserveste cele 4 imobile de locuințe care sunt amplasate tot pe terenul beneficiarilor și care sunt autorizate.

Str.Borhanciului are in prezent o latime de aproximativ 9.00m, si cuprinde o parte carosabila de 7.00 m, si trotuare variabile de-o parte si de alta de aproximativ 1.00 m.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Terenul este liber de constructii.

2.5.Echipare edilitara

Rețelele de distributie gaze naturale, apa, energie electrica, telefonie precum si cele de canalizare se afla de-a lungul strazii Borhanciului.

2.6.Probleme de mediu

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate. Nu sunt evidentiata valori cu potential necesare a fi protejate in zona.

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

DISFUNCTIONALITATI:

-modernizarea strazii Borhanciului si realizarea acceselor la imobilele propuse;

-racordarea imobilelor propuse la rețelele edilitare;

PRIORITATI:

-modernizarea traseelor de circulatie propuse pana la stadiul de pietruire, iar la receptia imobilelor propuse, pana la stratul de uzura;

-amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse in ansamblu;

-racordarea la rețelele edilitare;

Nu se impun probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

Implementarea functiunii propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite in exploatarea obiectivului, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care se vor amplasa.

Beneficiarul isi propune sa amenajeze si sa intretina zona verde propusa, neafectand vegetatia din zona.

2.7.Optiuni ale populatiei

Beneficiarul Meir Invest SRL, isi manifesta intentia de a realiza proiectul: Construire ansamblu de locuinte familiale.

Avand in vedere vecinatatea cu imobilele in proponderent de locuinte familiale si colective mici precum si dotarile ce exista in zona, magazine, farmacii, banci, (intersectia dintre strada C-tin Brancusi si Romul Ladea) este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui ansamblu de locuinte familiale.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

3.2.Prevederii PUG

Conform PUG, terenul se incadreaza in **UTR=ULiu** – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACESE Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. 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.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 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.

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

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

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

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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 aliniament (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.

ÎMPREJMUIRI Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

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.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0,9.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin propunerea prezentată se încheagă din punct de vedere urbanistic zona studiată, urmărind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulație, reglementate conform normelor în vigoare și se dotează zona cu echipamente edilitare noi. Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulației

O dată cu autorizarea blocurilor de la str. Borhanciului, s-a realizat și regularizarea strazii Borhanciului pentru conturarea unui profil de 18.00 m lățime, având parte carosabilă de 7 m, trotuare de 1.50 m cu rigolă de 1.00 m, o zonă de 1.50 m pentru pista de bicicliști și o bandă verde de 1.50 m, de o parte și de alta a carosabilului (conf. PUG în vigoare, servituti de utilitate publică).

Pentru realizarea acestui profil nou, s-au dezmembrat și donat municipiului, 156.00 mp, cu titlul de drum, iar suprafețele de 137.00 mp (CF nr.318857) și 19.00 mp (CF nr.318793) au fost donate domeniului public, fiind în prezent în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

S-a obținut o autorizație de construire și s-a recepționat drumul de incintă ce porneste din str. Borhanciului și deservește partea de sud a terenului unde s-au intabulat cele 4 imobile mixte și pe care îl denumim "Strada Principala".

Se dorește extinderea Strazii Principale, pastrandu-se profilul de 9 metri, pana in partea de nord a terenului studiat, unde se propune amenajarea unui parc, cu locuri de joaca pentru copii si foisoare. Accesul la o parte dintre case se face direct din acest drum, dar si prin intermediul unei alei, cu un profil de 8.00 m, parte carosabila – 6 m si trotuare de cate 1 m, si pe care o denumim "Aleea 1". Pentru cele doua parcele din capatul Nordic, accesul auto si pietonal se propune prin Aleea 2 din cadrul PUZ urbanizare si parcelare SC Gisha Impex 200 SRL, cu acces direct din str. Bicazului. Profilul propus pentru Aleea 2 este variabil, pornind de la 6 m (carosabil de 5 m+trotuar de 1 m), apoi de 7 m (carosabil de 5 m+doua trotuare a cate 1 m fiecare) urmanda sa creasca la 11 m datorita apropierii de parcul propus in cadrul ansamblului Meir.

Pentru ansamblul propus se estimeaza un numar aproximativ de 60 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism , au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica D+P+ER. De asemenea, se propune parcelarea terenului, astfel:

- 30 de parcele pentru construire case in UTR=Liu* – 11915.59 mp, inclus circulatiile Strada 1 si Aleea 1;
- 1 parcela pentru realizarea unui parc cu acces nelimitat in UTR=S_Va – 2578.12 mp;
- 1 parcela pentru realizarea unei traseu pietonal pe directia sud-nord, pe latura estica a terenului, UTR=S_Va – 150.54 mp;

Limitele de proprietate ale terenului studiat si ale parcelor propuse au dictat retragerile si aliniamentul:

Retragere fata de aliniament - 3 m fata de Aleea 2 (din ansamblul Gisha situat la nord-est, cu acces din str. Bicazului);

Retragere fata de aliniament - 5 m fata de Strada Principala si Aleea 1;

Retragere posterioara – 6 m;

Retragere fasta de laterale – 3 m.

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban(26 parcele)

S_Va - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (1 parcela)

BILANT TERITORIAL PUZ:

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1.	Steren	14644.25	100.00
2.	UTR=Liu* inclusiv circulatii	11915.59	81.36
3.	UTR-S_Va parc	2578.12	17.60
4.	UTR-S_Va traseu pietonal	150.54	1.04
TOTAL		14644.25	100.00

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1.Alimentarea cu apa

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

Pentru fiecare obiect se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut cate un camin de apometru echipat cu un cate un contor pentru apa rece.

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

3.6.2.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 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, daca este cazul, se vor face prin trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi si apoi evacuate la reseaua de canalizare publica.

3.6.3.Alimentare cu energie electrica

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua Electrica conform proiectului "STUDIU DE SOLUTIE" ce va fi întocmit de S.C. ELECTRICA S.A. la comanda beneficiarilor.

Solutia de principiu propune alimentarea cu energie electrica a incintei prin prelungirea retelei de joasa tensiune existente si amplasarea de firide de distributie pe drumul de incinta din care se vor realiza bransamentele individuale.

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

3.6.4.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 locuinta in parte si vor fi astfel concepute incat sa respecte cerintele de confort pentru fiecare tip de incapere.

Instalatia de incalzire a fost proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normativelor in vigoare, caracteristicile cladirii(structura, peretii, grosimile izolatilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

3.6.5.Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea retelei in zona existenta, de pe str. Borhanciului, si alimentarea fiecărei locuinte in baza unui proiect de specialitate. Acestea vor fi incalzite cu CT proprie pentru fiecare locuinta in parte.

3.6.6.Telecomunicatii

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

3.6.7.Gospodarie comunală

Parcelele vor avea in dotare cate un punct de gospodarire pentru fiecare locuinta in parte, implicit gradinita unde se va realiza un punct gospodaresc ingropat, selectiv, cu actionare hidraulica.

3.6.8. Protectia mediului

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi. În lungul arterei de circulație auto și pietonale se propun plantatii de aliniament, precum și amenajarea spațiului verde.

3.7. Obiective de utilitate publica:

Strada Principala și Aleea 1, propuse pe terenul studiat vor avea acces public nelimitat, precum și parcul din partea de nord a parcelei.

S-a cedat și donat o suprafață de 156.00 mp pentru largirea strazii Borhanciului, cu titlul de drum. Profilul strazii Borhanciului s-a preluat din PUG, având parte carosabilă de 7.00m, trotuare de 1.50m cu rigolă de 1.00m, o zonă de 1.50m pentru pista de bicicliști și o bandă verde de 1.50m, de-o parte și de alta a carosabilului (conf. PUG în vigoare, servituti de utilitate publica).

Lista cu obiectivele de utilitate publica **existente**, care deserveșc zona strazii Borhanciului: sunt prezente serviciile, cum ar fi farmacii, magazine alimentare și comerciale, sedii de birouri, care se găsesc în zona intersecției strazii Constantin Brancuși și strada Romul Ladea.

De asemenea, în zona sudică a terenului studiat, aflată în proprietatea beneficiarilor, s-au edificat 4 imobile mixte, care pe lângă locuirea colectivă vor avea la nivelul parterelor și spații comerciale/servicii.

3.8. Concluzii, măsuri în continuare

Beneficiarii vor suporta cheltuielile legate de dezmembrarea parcelelor existente, de autorizarea și executarea strazii și acceselor ansamblului și echiparea edilitară a acestuia. De asemenea, beneficiarii vor amenaja pe propria cheltuială zona de parc cu acces public nelimitat. După finalizarea lucrărilor la strazile din cadrul ansamblului, acestea se vor ceda cu titlu gratuit municipiului.

Ansamblul propus va fi administrat de către o firmă specializată, spațiile comune din ansamblu (drum, spațiu verde, echipare edilitară) vor fi folosite la comun de către viitorii proprietari de case, iar cheltuielile aferente întreținerii acestor zone comune, vor fi suportate la comun de aceștia.

Prin propunerea prezentată se încheagă din punct de vedere urbanistic zona studiata, urmărind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulație, reglementate conform normelor în vigoare și se dotează zona cu echipamente edilitare noi.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinse în prezentul proiect.

Intocmit :
Arh. Mirela Petrina

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – urbanizare si reparcelare teren pentru construirea unui ansamblu de locuinte familiale

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

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.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Proprietarul terenului situat in Cluj-Napoca, str. Borhanci, nr.11, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unui ansamblu de locuinte unifamiliale si o gradinita, oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 1084/26.11.2018.

Suprafata totala de teren este de 21338.00mp, conform CF nr.321455, iar terenul studiat este de 14644.25mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului Meir Invest SRL. Obiectivul proiectului este **PUZ –URBANIZARE SI REPARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE FAMILIALE**, str. Borhanciului, nr.11, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

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, respective 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.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de est a municipiului Cluj-Napoca, la nord de strada Borhanciului. Terenul este mărginit la nord, vest si est de terenuri aflate in proprietate privata, iar la sud de strada Borhanciului.

Suprafața terenului studiat este de 14644.25mp si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

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 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 drumurile publice

Parcelele nu prezinta deschidere/front la drumul public, insa au deschidere la un drum cu acces nelimitat, care porneste direct din strada Borhanciului;

ART.2.Amplasarea fata de aliniament

Se propune o retragere de 5.00m fata de Str. Principala, respectiv de 3.00 m fata de Aleea 2 (din ansamblul propus la nord-est, cu acces din str. Bicașului).

ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

- Retragere minima de 3.00m fata de limitele laterale;
- Retragere minima de 6.00 m fata de limitele posterioare.

ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

Nu este cazul, deoarece se propune amplasarea unei singure cladiri pe fiecare parcela in parte.

6.Reguli cu privire la accesese obligatorii

ART.1.Accese carosabile

Parcelele nu prezinta deschidere/front la drumul public, insa au deschidere la un drum cu acces nelimitat, care porneste direct din strada Borhanciului.

Pentru o parte din imobilele propuse se vor asigura accesese carosabile direct din str. Principala, iar pentru o parte din imobile, din Aleea 1, care porneste din str. Principala, pe latura nordica a terenului. Pentru parcelele propuse la capatul nordic al ansamblului, se propuse acces auto din Aleea 2 din cadrul PUZ de urbanizare si parcelare SC Gisha Impex 2000 SRL. Se vor asigura pe fiecare parcela parcari necesare conform anexei 6.

Se estimeaza un numar de 60 locuri de parcare pe teren.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale direct din str. Principala, Aleea 1 si Aleea 2.

III.7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Autorizarea executarii construcțiilor 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 beneficiari, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime 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.

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

ART.1.Parcelarea

Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament, parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

-Sa fie cu deschidere la un drum cu acces public nelimitat (Strada Principala si/sau Aleea 1, respectiv Aleea 2)

-Suprafata min. a unei parcele sa fie de 260 mp;

ART.2.Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime al constructiilor este D/S+P+ER/E, adica 3 nivele supraterane, din care ultimul sa fie etaj retras.

V.9.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejuriri

ART.1.Parcaje

Autorizarea executarii construcțiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

ART.2. Spatii verzi si 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.Imprejurări

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări :

- împrejurări opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, pe conturul terenului, cu înălțimi maxime de 2.00m;
- împrejurări tip gard viu

VI.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Liu* – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (26 parcele)

S_Va - subzona verde, parc cu acces public nelimitat (1 parca)

S_Va - subzona verde, traseu pietonal (1 parca)

VII.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Liu* – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (30 parcele)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus:

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, 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 parca

(e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

In cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

In cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusive la parterul clădirilor, in partea dinspre strada, cu acces separate fata de locuinte, direct din exterior.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu includa alimentatie publica;

(b) sa se obtina acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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 strada Pricipala si Alea 1 din ansamblu, respectiv pentru cele doua parcele din capatul nordic, front la Alea 2 din PUZ de urbanizare si parcelare SC Gisha Impex 2000 SRL;

(b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 260 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Pentru cele 2 parcele amplasate la nord cu acces din Alea 2, din str. Biczului: min. 3 m (balcoanele pot depasi aliniamentul cu maxim 2m).

(b) Pentru restul parcelelor cu acces din str. Principala si Alea 1: min. 5 m (balcoanele pot depasi aliniamentul cu maxim 2m).

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

Pentru parcele cu nr. 1, 14 ,15

(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 in mod obligatoriu de la limitele laterale cu minim 3.00 m;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este permisa amplasarea a doua cladiri pe aceeasi parcela. Se permite doar realizarea de anexe (filigorii, piscine, foisoare, etc).

8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile cu acces public, respectiv str. Principala și Aleea 1, și Aleea 2 din cadrul PUZ de urbanizare și parcelare SC Gisha Impex 2000 SRL.

9.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale, izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

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

Locuințe individuale (unifamiliale) insiruite și covor, sau semicolective(familiale):

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

-doua locuri de parcare;

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: S/D+P+ER/E, adică 3 niveluri supraterane din care ultimul trebuie să fie etaj retras sau mansarda.

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 fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri 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 branșament și contorizare vor fi

integrate în împrejurime. 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 împrejurime) 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

Împrejmuirea de pe conturul terenului studiat prin PUZ (laturile nord, est și vest) va 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 2.20 m.

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.COEFIICIENT 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.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi –parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (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, *recreationale* și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

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. 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

Parcela este delimitată la nord, nord-vest, de limitele cadastrale ale terenului studiat prin PUZ, iar la sud și sud-vest de parcelele de case, respectiv la est de terenul studiat prin PUZ Gisha impex 2000 SRL. Accesul se va realiza din partea nordică a Strazii Principale, respectiv de pe Aleea 2 din PUZ Gisha cu legătura directă cu str. Bicașului. Suprafața minimă a parcului este de 2500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea 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 PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea de pe conturul terenului studiat prin PUZ (laturile nord, est și vest) va 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 2.20 m.

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 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.

S_Va - subzona verde, traseu pietonal (pe directia nord-sud) pentru acces la subzona verde de la nord

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Traseu pietonal, spatiu verde

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

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. 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

Conform plan reglementari atasat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea 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 PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi de orice fel se vor amenaja de o parte și alta a traseului pietonal, către parcelele de locuire din vecinătatea sa, în zonele unde este spațiu pentru aceasta amenajare.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina