

Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

1. Introducere

La comanda proprietarilor, Susana RUS și Asociații, reprezentați de doamna Susana Rus cu domiciliul în Cluj Napoca, CLUJ și în baza certificatului de urbanism 2062 din 22.04.2016 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local Cluj Napoca a **Planul Urbanistic Zonal pentru parcelare, în vederea construirii de locuințe** în zona Borhanci, strada Gelu Voievod, Cluj Napoca. Terenul în studiu are o suprafață de 79853 mp.

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIRE:	P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
AMPLASAMENT:	Zona Borhanci, str. Gelu Voievod, FN, Cluj Napoca, CLUJ
BENEFICIAR:	SUSANA RUS și ASOCIAȚII Str. Nicolae Pascaly, nr. 9, ap. 33, mun. Cluj Napoca, CLUJ
PROIECTANT:	MADE BY S.R.L. Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ
FAZA:	P.U.Z.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U07/2016
DATA:	04.2017

1.2. Obiectul lucrării

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

Nr crt	Nume	NUMAR TOPOGRAFIC	NR. CF
1	TURDEAN VASILE		283708
	TURDEAN ILEANA		
2	TALOS CRISTINA MIHAELA		301461
	VINCZE GABRIELA-LAURA		
3	KOVACS EMESE CSILLA		264452
4	KOVACS EMESE CSILLA		264086
5	KOVACS EMESE CSILLA		269611
6	KOVACS ELISABETA		264533
	TOTH ILONA		
7	KOVACS ELISABETA		269610
	TOTH ILONA		

**P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Zona Borhanci, str. Gelu Voievod, FN,
Cluj Napoca, CLUJ

made BY
URBANISM - ARHITECTURĂ - DESIGN

8	KOVACS ELISABETA	DRUM	269661
	TOTH ILONA		
	KOVACS EMESE CSILLA		
9	KOVACS ELISABETA		302050
	TOTH ILONA		
10	KOVACS ELISABETA		302049
	TOTH ILONA		
11	POKOLA NORBERT ARPAD		281190
12	KOVACS ELISABETA		264087
	TOTH ILONA		
13	TOTH ELISABETA		
14	MORAR DELIA IOANA, GHERASIM DARIUS, CONSTANTINESCU SERBAN, CONSTANTINESCU AURA MARCELA, VANCEA CRISTIAN MIHAI, VANCEA LAURA, BAN IOAN, BAN EDIT, HURDUCAS LUCIAN, HURDUCAS CLAUDIA CRISTINA, ORBAN ZSOLT-LASZLO, SCHEIDT ENIKO MARIA, HARLEA ALEXANDRU, HARLEA MARIA, NEMETH MARGARETA VIORICA, NEMETH MARTIN, SALAVASTRU TUDOR, RUSU CAMELIA- MIHAELA, RUSU GRIGORE, RUSU MARIA, BAZU ADRIAN-IOAN, GARANTI BANK SA, WAGNER IOAN DANIEL, DEAC CRISTIAN-ADRIAN, DEAC GABRIELA, BANCA TRANSILVANIA	13660/4/1/4	277421
15	CAMPEANU TRAIAN, CAMPEANU MARIA, MORAR DELIA IOANA, GHERASIM DARIUS, CONSTANTINESCU SERBAN, CONSTANTINESCU AURA MARCELA, VANCEA CRISTIAN MIHAI, VANCEA LAURA, BAN IOAN, BAN EDIT, HURDUCAS LUCIAN, HURDUCAS CLAUDIA CRISTINA, ORBAN ZSOLT-LASZLO, SCHEIDT ENIKO MARIA, HARLEA ALEXANDRU, HARLEA MARIA, NEMETH MARGARETA VIORICA, NEMETH MARTIN, SALAVASTRU TUDOR, RUSU CAMELIA- MIHAELA, RUSU GRIGORE, RUSU MARIA, MARCUS EMANUEL, BAZU ADRIAN-IOAN, GARANTI BANK SA, WAGNER IOAN DANIEL, DEAC CRISTIAN-ADRIAN, DEAC GABRIELA, BANCA TRANSILVANIA	13660/4/1/5	277423

**P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE**Zona Borhanci, str. Gelu Voievod, FN,
Cluj Napoca, CLUJ

16	CAMPEANU TRAIAN, CAMPEANU MARIA, MORAR DELIA, GHERASIM DARIUS, CONSTANTINESCU SERBAN, CONSTANTINESCU AURA MARCELA, VANCEA LAURA STELA, BAN IOAN, BAN EDIT, ORBAN ZSOLT-LASZLO, SCHEIDT ENIKO-MARIA, CRISAN TEODOR, CRISAN GEORGETA, HIRLEA ALEXANDRU, HIRLEA MARIA, NEMETH MARTIN, NEMETH MARGARETA VIORICA, SALAVASTRU TUDOR, RUSU GRIGORE, RUSU CAMELIA MIHAELA, RUSU MARIA, BUTNAR EMIL, BUTNAR OLIMPIA MARIA, MARCUS EMANUEL, BAZU ADRIAN-IOAN, VANCEA LAURA STELA, VANCEA VLAD, VANCEA SARA, GARANTI BANK SA, WAGNER IOAN DANIEL, DRAGOS MIHAELA-MARINELA, DEAC CRISTIAN-ADRIAN, DEAC GABRIELA, BANCA TRANSILVANIA SA - SUCURSALA CLUJ,	13660/4/1/3	277413
17	GHERASIM DARIUS	13660/4/1/34	268549
18	ORBAN ZSOLT-LASZLO		310829
	SCHEIDT ENIKO MARIA		
19	VANCEA LAURA	13660/4/1/36	293197
20	MIH VIOREL BENIAMIN		264049
	MIH CODRUTA ALINA		
21	MARCUS EMANUEL		291633
22	BUTNAR EMIL	13660/4/1/39	305590
	BUTNAR OLIMPIA MARIANA		
23	BUTNAR EMIL	13660/4/1/40	305607
	BUTNAR OLIMPIA MARIANA		
24	LUPU NICOLAE		308619
	LUPU RODICA MARIA		
25	LUPU NICOLAE		308621
	LUPU RODICA MARIA		
26	RUS MIRCEA IOSIF		308601
	RUS SUSANA		
27	BLAGA TUDOR-VASILE		308580
	ARDELEAN CRISTINA-ILEANA		
28	TOMA MARIA - IULIANA		313463
	TOMA ALEXANDRA		
29	RUSU GRIGORE		315739
	RUSU CAMELIA-MIHAELA		
30	RUSU MARIA	13660/4/1/32	311511

31	CONSTANTINESCU SERBAN	13660/4/1/26	315299
	CONSTANTINESCU AURA MARCELA		
32	BAZU ADRIAN IOAN		268516
	CEC BANK S.A.		
33	BAZU ADRIAN IOAN		268525
	CEC BANK S.A.		
34	HARLEA ALEXANDRU	13660/4/1/25	290944
	HARLEA MARIA		
35	DEAC CRISTIAN-ADRIAN		314719
	DEAC GABRIELA		
	BANCA TRANSILVANIA		
36	DRAGOS MIHAELA MARINELA		298235
37	SALAVASTRU TUDOR	13660/4/1/23	274952
38	MORAR DELIA IOANA	13660/4/1/30	306622
39	SUĂRĂȘAN CRISTIAN TIBOR		311919
	SUĂRĂȘAN DANIELA		
	BRD GSG SA		
40	VAC SEBASTIAN CALIN		313709
	VAC LILIANA MARIA		
41	VAC SEBASTIAN CALIN		313686
	VAC LILIANA MARIA		
42	BAZU ADRIAN IOAN		268500
	CEC BANK S.A.		
43	WAGNER IOAN-DANIEL		319082
44	WAGNER IOAN-DANIEL		319098
45	WAGNER IOAN-DANIEL		319133
46	MORARIU ADRIAN-DANIEL		296311
	MORARIU ANDREEA		
47	SFARLEA LIANA		297652
48	POP FLORIN		316358
	POP IOANA-CRISTINA		
49	TEODORESCU LUCIAN - RADU		311983
	TEODORESCU ADRIANA - GEORGIA		
50	IACOB DANIELA	13660/4/1/17	268835

**P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE**Zona Borhanci, str. Gelu Voievod, FN,
Cluj Napoca, CLUJ

51	WAGNER IOAN-DANIEL		319124
52	CIRSTEA FLORIN NICOLAE	24432	286417
	CIRSTEA MANUELA FLORENTINA		
53	MARINCEAN OVIDIU GAVRILA		304513
	MARINCEAN MARIETA ANCA		
54	BOB CRISTIAN VASILE	13660/4/5	304638
55	BAIAS IONEL	13660/4/4	304671
	BAIAS DOINA		
56	CHIRA LIA		310998
57	POJAR NICOLAE		323257
	POJAR MARIA		
	HEXAN VICTOR MIHAI		
	HEXAN ANGELA		
58	HOSHIEH MARIANA VETURIA, BALOG IOSIF, BALOG VALENTINA ADRIANA, MIHIS REBECA IONELA, NISTOR STELIAN MIHAI, NISTOR GABRIELA CRISTINA, OPREA NICOLAE, OPREA ANISOARA MIRELA, POP LEON, POP MARIA, GYORI LASZLO CSABA, VELEA VLAD, VELEA IULIA	DRUM	263194
59	GYORI LASZLO CSABA		263260
60	GYORI LASZLO CSABA		263259
61	OPREA NICOLAE		279725
	OPREA ANISOARA MIRELA		
62	BALOG ADRIAN-VALENTIN		279689
63	MIHIS REBECA IONELA		286712
64	NISTOR STELIAN MIHAI		278819
	NISTOR GABRIELA CRISTINA		
65	POP LEON		279678
	POP MARIA		
66	VELEA VLAD		286711
	VELEA IULIA		

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate aprobat de CTATU cu nr. 304066/433 în 28.10.2015. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în UTR ULiu, cu o porțiune de Ve în partea nordică, pe valea râului. Se propune reglementarea lui în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, UTR S-Is – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public, UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor și UTR Va – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public.

Proiectul de față propune **parcelarea acestui teren în vederea construirii de locuințe**

1.3. Surse documentare

Actualizare suport topografic
Planul Urbanistic General Cluj Napoca
Studiu de Oportunitate nr. 304066/433 din 28.10.2015

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul este situat în intravilanul localității Cluj Napoca, în zona Borhanci, teritoriu ce se dezvoltă în direcția unui cartier rezidențial. Predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M.

2.2. Încadrare în localitate:

Terenul studiat este delimitat:

- la N de valea râului, încadrat în zona de protecție Ve
- la E de strada Gelu Voievod - recent asfaltată
- la S și V de limite cadastrale

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona este una de dealuri, fără o valoare peisajeră deosebită. Deja zona este preponderent construită.

Terenul are o declivitate ușoară spre medie pe direcția S/N și are formă neregulată.

În zonă nu au fost identificate riscuri naturale.

2.4 Circulația

Momentan terenul studiat este accesibil dinspre strada Gelu Voievod, pe latura estică. Drumul, deși asfaltat are o ampriză variabilă de 8-9 m, cu carosabil de 7 m și trotuare de câte 1-1,5 m pe ambele părți. Pe latura nordică există de-a lungul văii râului un drum de pământ, la fel ca și pe latura sud-estică. Ambele sunt subdimensionate, cu amprize de 3, respectiv 7 m. În interiorul zonei studiate avem 6 drumuri private de acces la diferitele parcele. Acestea sunt în general drumuri existente doar pe notate doar în cartea funciară, ele nefiind trasate sau conturate.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este construit doar pe limita estică, la strada Gelu Voievod. Aici există 6 proprietăți construite cu locuințe unifamiliale cu S(D)+P+E(M). În rest terenul este liber de construcții.

2.6 Echipare edilitară

Momentan pe teren nu există nicio rețea. Perimetral însă, pe strada Gelu Voievod și pe străzile noi din sud-vestul zonei sunt trase toate rețelele publice, apă, canalizare, pluviale, curent și gaz.

2.7 Probleme de mediu

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențiale, destinată locuirii și funcțiilor complementare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Actualizarea suportului topografic a fost executată în sistem de proiectie STEREO' 70. Suprafata măsurată este de 79 853 mp și se află în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de sarcini.

Studiu geotehnic

Strat de fundare: - argilă și argilă prăfoasă, consistență plastic-vârtosă

Condiții speciale: - nu se recomandă subsol/demisol în zona de luncă
- pe amplasamentele cu argilă se vor prevedea 2 centuri de fundare
- zona cu umpluturi se va studia în faza PT

Adâncimea de îngheț – 80 cm conf. STAS 6054/77

Adâncimea optimă de fundare – 100-120 cm

Presiunea convențională de bază – 330 kPa

Accidente de teren: - există o zonă limitată unde s-au făcut umpluturi.

Condiții geomorfice: - parțial luncă, majoritar versant

Apă subterană – infiltrații sezoniere, drenabile.

Zona de intensitate seismică F, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare $a_g = 0.10g$

Studiu de Oportunitate

Scopul: - stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construire, parcelarea terenului, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;

Teritoriul studiat: terenul între strada Gelu Voievod la est, limita UTR Ve, la nord și limite cadastrale la sud și vest;

Categoriile funcționale: UTR Uliu – zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban și UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor;

Reglementări urbanistice propuse: - UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, UTR S-Is – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public, UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor și UTR Va – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public.

Indicatori urbanistici obligatorii propuși: - UTR Liu, POT_{max} = 35%, CUT max = 0,9 și UTR S_Is, POT_{max} = 60%, CUT max = 2,2

Dotări de interes public necesare: - asigurarea servituților de utilitate publică, accesului, parcajelor, utilităților, spațiului verde. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

Accesele: - organizarea circulației conform secțiunilor propuse în anexa 6 a RLU aferent PUG, respectând servituțile de utilitate publică instituite în PUG.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca amplasamentul se încadrează în intravilanul localității, fiind propus în

- UTR Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban,
- UTR Is-1 – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public,
- UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor și
- UTR Va – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se închide în luncă și zona văii râului. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

3.4 Modernizarea circulației

Conform reglementărilor Planului urbanistic general și ale Studiului de Oportunitate aprobat se propune o dezvoltare carteziană a circulației în zonă. Sunt prevăzute străzi de diferite categorii:

III.F rezidențial colectoare de 15 m;

III.H – zonă locuințe individuale 12 m;

IV.2 – fundătură L>50 m sau buclă cu sens unic în zonă rezidențială 9 m.

Conform PUG, strada Gelu Voievod este prevăzută pentru lărgire, fiind propusă cu un profil de tip III.E. Aici, pe latura vestică există deja construcții realizate în baza unor Autorizații de Construire anterioare PUG, PUZ sau PUD, drept pentru care, lărgirea nu este momentan posibilă. Astfel, pe o fâșie de aproximativ 4 m, conform PUG in vigoare, s-a instituit o zonă cu interdicție temporară de construire. Această interdicție se va ridica la viitoarele solicitări de construire, doar în baza dezmembrării terenului necesar și schimbării destinației lui în drum cu acces public nelimitat, prin exproprierea beneficiarilor acestuia.

Prin PUG se impun doua legaturi majore pe directia est-vest paralel cu valea Borhanciului. Propunerea noastra respecta cele doua servituti de utilitate publica astfel:

1. Pe latura nordică se propune un prim traseu major de circulație prin lărgirea drumului existent la un profil de tip III.F având ampriza de 15 m. Acesta va urma cursul văii râului existent. Având în vedere vecinătatea râului amintit, se propune un profil de 15 m adaptat pentru a cuprinde o circulație velo. Astfel se propun pe ambele laturi ale carosabilului de 6.5m, trotuare de 1.5 m și locuri de parcare alternativ cu spații verzi cu vegetație în aliniament de 2.0 m. Circulația velo se va desena pe latura nordică a drumului în directă legătură cu spațiile verzi de protecție a râului.

2. Un al doilea traseu major de circulație este propus în partea sudică în continuarea accesului deja existent din str. Gelu Voievod având profil de tip III.F cu ampriza de 15 m. Acesta este compus din: circulație auto în dublu sens - 7.00 m și pe ambele laturi, locurilor de parcare pentru vizitatori alternativ cu spații verzi cu vegetație în aliniament - 2.5 m, și trotuare - 1,5 m.

Aceste doua trasee se vor putea prelungi in zona de vest intersectandu-se cu str. Cezar Boliac, zona fiind reglementata printr-un viitor PUZ.

Pe direcția nord-sud se propun două drumuri de 12 m, în continuarea celor existente, realizate în baza unor P.U.Z.-uri anterioare. Acestea se vor realiza cu profil de tip III.H adaptat, cu carosabil de 5.5m, circulație velo de 1.5 m, locuri de parcare de 2.0 m și trotuare de 1.5 m.

Restul drumurilor interioare propuse vor avea profile de tip IV.2 de 9 m, fiind propuse în dublu sens, cu carosabil de 6 m și trotuare de 1.5 m.

Străzile nou propuse și cele modernizate se vor realiza prin investiția beneficiarilor terenurilor din zona studiată. Acestea se vor executa la strat de rezistență, înainte de obținerea oricărei autorizație de construire.

Necesarul de parări:

S-au propus 3 zone de dezvoltare:

- Zona locuințelor cu regim mic de înălțime corespunzătoare UTR Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. **Aici se vor construi 89 locuințe în regim individual sau cuplat S(D)+P+M(E)**
- Zona funcțiilor de sănătate, corespunzătoare UTR Is-1 - Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public. **Aici se va construi un imobil cu servicii de sănătate, D+P+2E.**
- Zona verde corespunzătoare UTRVa – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public. Acesta zona este prevăzută de-a lungul râului din nord. **Aici se va amenaja un parc cu acces public cu acces nelimitat.**

NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPOS		
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIV A	LOC DE PARCARE	ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	OBSERVATII
1	LOCUINTE IZOLATE sau CUPLATE	> 100 mp	2	87 ul	174 buc	IN CADRUL PARCELEI

2	FUNCTIUNI DE SANATATE + SERVICII	80 mp	1	3,000 mp	38 buc	IN SUBSOL / LA SOL
3	LOCURI PARCERE PROFIL DRUM	-	-	pt vizitatori	140 buc	LA SOL
	TOTAL				352 buc	

În concluzie se preconizează un necesar de 352 de locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

- **La sol, în interiorul fiecărei parcelă construite.** Se impun câte două locuri pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp, ceea ce creează un număr de maxim **174 locuri de parcare.**
- **La sol sau în subsolul construit al imobilului cu funcțiuni de sănătate și servicii.** Se preconizează un număr maxim de **38 de locuri de parcare.**

De-a lungul drumurilor de acces s-au prevăzut 140 de locuri de parcare.

3.5 Zonificare funcțională-bilanț, indici urbanistici:

Modul de utilizare a terenului:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

U.T.R. = **ULiu**

U.T.R. = **Ve**

Conform propunerii P.U.Z.

UTR Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (cuplate) pe parcela și
anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări
exterioare, piscine.

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Inaltime maxima: 3 niveluri supraterane (S+P+1+M, S+P+1+M, D+P+M, D+P+Er)

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 0,90 (locuințe)

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcele

UTR Is-e – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Inaltime maxima: 3 niveluri supraterane (S+P+1+M, S+P+1+M, D+P+M, D+P+Er)

POT_{maxim} = 60%

CUT_{maxim} = 2,2

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcele

UTR Va-1 – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public

Parc cu acces public nelimitat.

POT_{maxim} = 5%

CUT_{maxim} = 0,10

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	ULiu	Uliu - zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	79,965.00	100.00	13,269.00	16.59
2		Zona Reglementata	0.00	0.00	66,696.00	83.41
TOTAL			79,965.00	100.00	79,965.00	100.00

BILANT TERITORIAL PUZ - GENERAL

	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	ULiu	Uliu - zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	63,050.00	94.53	0.00	0.00
2	Liu-1	Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0.00	46,744.11	70.09
3	Is-e	Is-e – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes public	0.00	0.00	1,869.19	2.80
4	Va-1	Va-1 – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public	0.00	0.00	778.22	1.17
5		Drumuri conform CF	3,646.00	5.47	0.00	0.00
6		Strazi rezidentiale	0.00	0.00	9,501.90	14.25
7		Spatii verzi aferente strazilor rezidentiale	0.00	0.00	86.73	0.13
8		Magistrale	0.00	0.00	7,715.85	11.57
TOTAL			66,696.00	100.00	66,696.00	100.00

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	UTR Liu-1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	16,360.44	35.00
2		CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	4,674.41	10.00
3		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	3,505.81	7.50
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	3,505.81	7.50
5		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	18,697.64	40.00
6		TEREN NEAMENAJAT	46,744.11	100.00	0.00	0.00
TOTAL			46,744.11	100.00	46,744.11	100.00

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		CONSTRUCTII	0.00	0.00	1,121.51	60.00
2		CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	93.46	5.00

3	UTR Is-e	CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	186.92	10.00
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	93.46	5.00
5		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	373.84	20.00
6		TEREN NEAMENAJAT	1,869.19	0.00	0.00	0.00
		TOTAL	1,869.19	0.00	1,869.19	100.00

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	UTR Va-1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	38.91	5.00
2		CIRCULATII PIETONALE/VELO	0.00	0.00	350.20	45.00
3		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	0.00	0.00
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	0.00	0.00
5		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	389.11	50.00
6		TEREN NEAMENAJAT	778.22	0.00	0.00	0.00
	TOTAL	778.22	0.00	778.22	100.00	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Terenul nu este echipat momentan cu rețele edilitare. Rețeaua publică se găsește la marginea zonei în studiu, pe strada Gelu Voievod și pe străzile nou dezvoltate din est. Odată cu dezvoltarea zonei studiate, aceasta va beneficia de extinderea tuturor rețelelor edilitare. Astfel:

- Extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Gelu Voievod, strada Păunului și strada Romul Ladea. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor menajere uzate presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Gelu Voievod, strada Păunului și strada Romul Ladea. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor pluviale presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Gelu Voievod, strada Păunului și strada Romul Ladea. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Gelu Voievod, strada Păunului și strada Romul Ladea. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu gaz presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Gelu Voievod, strada Păunului și strada Romul Ladea. Această investiție se va realiza de către beneficiari.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare a localității;
- apele meteorice se vor colecta separat și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate. S-au prevăzut doua zone pentru amplasarea de containere in vederea colectarii selective pe 4 fractii.

3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenul se va parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 87 de parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite. Acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor PUZ.

Drumurile nou create și zona de parc/s cuar vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

Strada Gelu Voievod propusă spre lărgire va presupune instaurarea unei interdicții de construire pe o fâșie de aproximativ 4 m lățime pe latura estică a acesteia. Terenul astfel grevat se va dezmembra și va primi destinația de drum acces public nelimitat cu posibilitate de intrare în domeniul public, odată cu solicitarea de noi autorizații de construire sau prin procedura de expropriere.

BILANT TERITORIAL PUZ - UTILITATE PUBLICA

Nr criteriu	UTILITATE PUBLICĂ	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	PROPRIETATE PRIVATĂ	66,696.00	100.00	48,613.30	72.89 %
2	PROPRIETATE PRIVATĂ CU ACCES PUBLIC NELIMITAT SI POSIBILITATE DE TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00	18,082.70	27.11 %
	TOTAL	66,696.00	100.00	66,696.00	100.00 %

3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcției în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale sau cuplate cu maxim două unități locative, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

Estimari ale creșterii populației prin implementare PUZ

Categorie	Dimensionare	Observatii
Parcele cu funcțiunea reglementată-zona de locuințe unifamiliale	87	Locuințe individuale sau cuplate
Numar total de locuințe estimat	87	Locuințe individuale + locuințe colective
Populația totală estimată	218 locuitori	2.5 locuitori / locuința
Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani)	2 copii	9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări)
Populație preșcolară estimată (3-6 ani)	14 copii	6,5 % din numărul total de locuitori estimat
Populație școlară estimată (7 – 15 ani)	38 elevi	17,5 % din numărul total de locuitori estimați

3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și gaz și pentru realizarea drumului la strat de rezistență.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)”

Proiectantul consideră oportună investiția.

Data

25/03/2020

Cluj Napoca

Întocmit

Arh. ȘTEFĂNUȚI Nicolaie

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente și reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura orașului. Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip comercial cu ADC de maximum 200 mp, situate exclusiv la parterul imobilelor noi având orientare spre spațiile publice trama stadala majora de 15m.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiu

public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Publicitate comercială este permisă doar la nivelul parterului pe fațadele orientate spre spațiile publice, nu este permisă pe calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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

Având în vedere diversitatea și specificitatea instituțiilor publice și de interes public și deci a clădirilor / ansamblurilor, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la regulament PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol. Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

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). 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). 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. 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 prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 20% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). 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

Împrejmuirile nu sunt obligatorii, dacă acestea se realizează, se recomandă ca cele orientate spre spațiul public să aibă 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 opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși CUT maxim = 2.2

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

S_Va-1 – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Inițiere (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele

acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele aflate în zona de întorcere a drumurilor infundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate) adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe înșiruite - capetele de siruri, locuințe cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 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
- (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.
- (f) toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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. 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) 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

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, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

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). 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). 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 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. 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

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de 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

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 2,20 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.

În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu alei care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.

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%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9

Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Parcuri cu acces public nelimitat.

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 jocă, 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

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

Nu sunt.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Orice construcții se vor retrage de la aliniament minim 3 m.

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

- (a) Orice construcții se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) Orice construcții 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic 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 parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda 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 branșament 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. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin P.U.Z.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac sau transparent dublate de vegetație, cu înălțimea maximă 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)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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