

MEMORIU DE PREZENTARE

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, PRELUNGIRE STRADA ROZMARINULUI IN VEDEREA URBANIZARII

conf. Aviz de Oportunitate nr. 148 din 22.02.2018
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Rozmarinului FN

Beneficiar: MUNTEAN IOAN

Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L. Cluj
Proiectant urbanism: S.C. LINIE PUNCT S.R.L. Cluj
arh. URB. Corina MOLDOVAN

Proiect nr. : 37/2017

Data elaborarii: noiembrie 2018

1.2. Obiectul PUZ

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie dezvoltarea de structuri urbane specifice zonei de locuinte cu regim redus de inaltime in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana neexploatat.

Pentru prezentul PUZ s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 148 din 22.02.2018.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 2659 din 26.05.2017 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca
- Ridicare topo vizata OCPI
- Aviz de Oportunitate nr. 148 din 22.02.2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este amplasată în intravilanul localității Cluj-Napoca, și este delimitată de str. Minervei și str. Rozmarinului.

Pe parcelele aferente în partea de sud a zonei studiate, între str. Minervei și str. Rozmarinului, sunt edificate construcții locuințe familiale, care sunt cuprinse în zona studiată și sunt luate ca atare, fără a se interveni la acestea.

Zona strazilor Minervei și Rozmarinului este în plină dezvoltare, și se încadrează conf. PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 în UTR – ULiu – zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este amplasată în intravilanul localității Cluj-Napoca, și este delimitată de str. Minervei și str. Rozmarinului, de Utr A și Utr Liu.

Zona este echipată cu rețele tehnico-edilitare, respectiv rețea de alimentare cu energie electrică, rețea gaz, rețea apă, rețea canalizare și rețea de telefonizare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare păstrează toate condițiile preliminare care permit încadrarea definitivă în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

2.4. Circulația rutieră

Principalele cai de acces în zona sunt str. Minervei și str. Rozmarinului (asfaltată și dotată cu toate rețelele), care deservesc parcelele reglementate prin prezenta documentație.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața teren, parcelele reglementate ce au generat prezentul PUZ = 9174.00 mp.

Gradul de ocupare existent: ---

Parcele reglementate:

-parcela 1: nr. Cad. 280394 în suprafața de 2128.00 mp, în proprietatea lui : Muntean Marius-Liviu;

-parcela 2: nr. Cad. 280395 în suprafața de 1311.00 mp, în proprietatea lui : Resteu-Muntean Rozalia;

-parcela 3: nr. Cad. 280396 în suprafața de 1426.00 mp, în proprietatea lui : Muntean Gavrilă;

-parcela 4: nr. Cad. 280397 în suprafața de 66.00 mp, în proprietatea lui :Muntean Gavrilă, Muntean Ioan, Muntean Viorel, Resteu-Muntean Rozalia, Muntean Marius-Liviu.

-parcela 5 : nr. Cad. 280399 în suprafața de 1317.00 mp, în proprietatea lui : Resteu-Muntean Rozalia;

-parcela 6: nr. Cad. 280004 în suprafața de 1250.00 mp, în proprietatea lui : Muntean Ioan;

-parcela 7 : nr. Cad. 257521 in suprafata de 700.00 mp, in proprietatea lui : Savan Emil si Savan Viorica Angela

Parcele existente, care se iau ca atare:

- parcela cu nr. Cad. 299029
- parcela cu nr. Cad. 280400
- parcela cu nr. Cad. 280401
- parcela cu nr. Cad. 329633
- parcela cu nr. Cad. 328869
- parcela cu nr. Cad. 329634
- parcela cu nr. Cad. 278271
- parcela cu nr. Cad. 280398- drum

Parcele existente, cu destinatia de drumuri:

- parcela cu nr. Cad. 280392 in suprafata de 377.00 mp, in proprietatea lui : Muntean Gavriela, Muntean Ioan, Resteu-Muntean Rozalia, Muntean Marius-Liviu;
- parcela cu nr. Cad. 280393 in suprafata de 268.00 mp, in proprietatea lui : Muntean Ioan;
- parcela cu nr. Cad. 280003 in suprafata de 96.00 mp, in proprietatea lui : Muntean Gavriela, Muntean Ioan, Resteu-Muntean Rozalia, Muntean Marius-Liviu;
- parcela cu nr. Cad. 299030 in suprafata de 79 mp, in proprietatea lui : Rad viorel-Ioan si Rad Delia
- parcela cu nr. Cad. 257519 in suprafata de 156.00 mp , in proprietatea lui : Savan Emil si Savan Viorica Angela, Rad Viorel- Ioan si Rad Delia

| SITUATIE ACTUALA PARCELE | | | |
|---|---|-----------|-------------------|
| NR. CADASTRAL | PROPRIETAR | SUPRAFATA | UTR ULIU |
| 257521 | SAVAN VIORICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL | 700.00 | teren constructii |
| 280004 | MUNTEAN IOAN | 1250.00 | teren constructii |
| 280394 | MUNTEAN MARIUS-LIVIU | 2128.00 | teren constructii |
| 280395 | RESTEU-MUNTEAN ROZALIA | 1311.00 | teren constructii |
| 280396 | MUNTEAN GAVRILA | 1426.00 | teren constructii |
| 280397 | MUNTEAN GAVRILA; MUNTEAN IOAN; MUNTEAN VIOREL; RESTEU-MUNTEAN ROZALIA; MUNTEAN MARIUS LIVU; | 66.00 | teren constructii |
| 280399 | RESTEU-MUNTEAN ROZALIA | 1317.00 | teren constructii |
| 257519 | RAD VIOREL-IOAN si sotia RAD DELIA; SAVAN VIORICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL | 156.00 | drum |
| 280003 | MUNTEAN GAVRILA; MUNTEAN IOAN; RESTEU- MUNTEAN ROZALIA; MUNTEAN MARIUS LIVU; | 96.00 | drum |
| 280392 | MUNTEAN GAVRILA; MUNTEAN IOAN; RESTEU- MUNTEAN ROZALIA; MUNTEAN MARIUS-LIVU; | 377.00 | drum |
| 280393 | MUNTEAN IOAN | 268.00 | drum |
| 299030 | RAD VIOREL-IOAN si sotia RAD DELIA | 79.00 | drum |
| SUPRAFATA TERENURI REGLEMENTATE | | | 8198.00 |
| SUPRAFATA TOTAA TERENURI CU DESTINATIA DRUM | | | 976.00 |
| SUPRAFATA TOTALA TERENURI REGLEMENTATE | | | 9174.00 |

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apa - zona este echipata cu retea edilitara de apa.

2.6.2. - Canalizare - menajera - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu caldura - zona este echipata cu retea edilitara de gaz.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrica - zona este echipata cu retea edilitara electrica.

2.7. Probleme de mediu

Zona destinata este o zona cu risc ridicat de alunecari de teren din acest motiv s-a intocmit studiul de stabilitate generala nr 172s/2018.

Funciunea propusa de zona de locuinte cu regim redus de inaltime (locuinte familiale) si subzona verde sunt compatibile si nu creeaza servituti limitrofe.

2.8. Optiuni ale populatiei

Strategia de dezvoltare locala include extinderea, modernizarea si asanarea zonei virane in concordanta cu potentialul terenurilor si doleantele proprietarilor si investitorilor.

Opțiunile proprietarilor care au redobândit terenul sau care au cumpărat teren în zonă este dorința de a construi si de a valorifica zona d.p.d.v. functional si estetic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe strada Rozmarinului si pe strazile adiacente sunt construite mai multe locuinte individuale si cuplate.

In concluzie, se observa, ca toata zona strazii Rozmarinului si Minervei tinde pentru posibilitatea de construire de locuinte cu regim redus de inaltime (locuinte familiale).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, si este delimitata de str. Minervei si str. Rozmarinului.

Pe parcelele aferente in partea de sud a zonei studiate, intre str. Minervei si str. Rozmarinului, sunt edificate constructii locuinte familiale, care sunt cuprinse in zona studiata si sunt luate ca atare, fara a se intervenii la acestea.

Zona strazilor Minervei si Rozmarinului este in plina dezvoltare, si se incadreaza conf. PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 in UTR - ULiu - zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe parcela reglementata se propune realizarea unei zone verzi - parc, cu acces public nelimitat, in suprafata de 842,13 mp (aprox 10% din zona reglementata 8198.00 mp).

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala

Principalele cai de acces in zona sunt str. Rozmarinului si Str Minervei, care deservesc parcelele reglementate prin prezenta documentatie. Pe parcela reglementata se propun realizarea de strazi publice, ce vor fi realizate pe cheltuiala investitorilor cu profil de 9,00 m si 6,00 m.

Profilul reglementat pentru str. Minervei si Str Rozmarinului prin prezenta documentatie este de 9,00 m, conf. plansei de reglementari. Investitorul va dezmembra teren proprietate privata cu destinatia drum in vederea reglementarii profilelor de drumuri.

- Parcaje

Se prevad parcaje proprii pentru fiecare parcela, astfel incat sa se asigure stationarea autovehiculelor doar in incinta parcelelor.

Variantele propuse de mobilare ale parcelelor prevad amplasarea de parcaje in incinta in conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 955/2004 si Normativului P 132-93 de dimensionare a parcarilor.

Circulatii pietonale

Se prevad trotuare si accese pitonale amenajate, precum si alei pietonale de incinta.

Sistematizarea verticala

Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

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.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Zona studiata si regelementata este intreg UTR-ul.

Bilant teritorial

| ZONE FUNCȚIONALE | | | Existent | | Propus | |
|------------------|---|---|----------|-----|----------|-------|
| | | | mp | % | mp | % |
| | ULiu | Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban | 13804,00 | 100 | 0 | 0 |
| | Liu (parcele asupra carora nu se intervine) | Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban | --- | --- | 4657,00 | - |
| | Tr (parcele asupra carora nu se intervine) | SUBZONA CAI CIRCULATIE Teren proprietate privata a beneficiarului cu destinatia drum | 1463,00 | --- | 2044,00 | 22,00 |
| 1 | Liu (parcele reglementate) | Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban | --- | --- | 6290,00 | 69,00 |
| 2 | S_Va | Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat 10% din parcelele reglementate | --- | --- | 840,00 | 13,00 |
| | | | | | 13804,00 | 100 |
| | TOTAL PARCELE REGLEMENTATE PRIN PUZ | | 9174,00 | 100 | 9174,00 | 100 |
| 3 | Parcele construite existente care se iau ca atare S teren = 4657,00 mp | | ULiu | | Liu | |
| 4 | Parcele cu destinatia de drumuri care se iau ca atare S teren = 1463,00 mp | | ULiu | | Liu | |

- Construcțiile propuse vor avea un aspect arhitectural modern și vor exprima caracterul programului.
- Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de :
 - RLU Cluj-Napoca, respectiv UTR Liu;
 - relieful zonei;
 - destinația clădirilor și a zonei.

Indicatori urbanistici

Regim juridic:

Terenurile pe care urmează să se realizeze investiția (zona ce a generat PUZ) este proprietate privată a beneficiarilor conform Cf-uri anexate.

Regim economic:

Existent: Conform PUG mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014 în UTR – ULiu – Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Propus:

UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR S_UVa – Subzona verde – scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat

Regim tehnic:

| | | |
|---------|---------|------------------------|
| Propus: | UTR Liu | POT maxim = 35% |
| | | CUT maxim = 0.9 ADC/mp |

| | | |
|--|----------|------------------------|
| | UTR S_Va | POT maxim = 5% |
| | | CUT maxim = 0.1 ADC/mp |

Funcțiunea dominantă: Locuințe familiale cu regim redus de înălțime.

| PARCELAR NOU REZULTAT | | | | |
|---|--|---------------|-------------------|----------------------|
| nr. Parcela | PROPRIETAR | SUPRAFA TA mp | DESTINATIE TEREN | SEMNATURA PROPRIETAR |
| PARC. 1 | RESTEU-MUNTEAN ROZALIA | 1213.00 | teren constructii | |
| PARC. 2 | MUNTEAN MARIUS-LIVIU | 500.00 | teren constructii | |
| PARC. 3 | RESTEU-MUNTEAN ROZALIA | 423.00 | teren constructii | |
| PARC. 4 | MUNTEAN MARIUS-LIVIU | 500.00 | teren constructii | |
| PARC. 5 | MUNTEAN IOAN | 406.00 | teren constructii | |
| PARC. 6 | RESTEU-MUNTEAN ROZALIA | 394.00 | teren constructii | |
| PARC. 7 | MUNTEAN GAVRILA | 476.00 | teren constructii | |
| PARC. 8 | MUNTEAN GAVRILA | 473.00 | teren constructii | |
| PARC. 9 | MUNTEAN MARIUS-LIVIU | 580.00 | teren constructii | |
| PARC. 10 | MUNTEAN IOAN | 625.00 | teren constructii | |
| PARC. 11 | SAVAN VIORICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL | 700.00 | teren constructii | |
| PARC. 12 | MUNTEAN GAVRILA; MUNTEAN IOAN; MUNTEAN VIOREL; RESTEU-MUNTEAN ROZALIA; MUNTEAN MARIUS LIVIU; SAVAN VIORICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL; RAD VIOREL-IOAN si sotia RAD DELIA | 2044.00 | DRUM | |
| PARC. 13 | MUNTEAN GAVRILA; MUNTEAN IOAN; RESTEU-MUNTEAN ROZALIA; MUNTEAN MARIUS-LIVIU; | 840.00 | teren constructii | |
| TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA= 9174.00 MP | | | | |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apa - zona este echipata cu retea edilitara de apa.

3.6.2. - Canalizare - menajera - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare.

3.6.3. - Alimentarea cu caldura - zona este echipata cu retea edilitara de gaz.

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrica - zona este echipata cu retea edilitara electrica.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante și nu creaza servituti vecinatatilor.
- Pentru zonele nebetonate se prevad inierbari si plantarea de arbusti ornamentali.

- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.
- Parcajele pentru autoturisme vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice.
- Eliminarea disfuncționalităților căilor de circulație și racordarea la rețelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

Se reduc la maxim platformele pentru autoturisme și spațiile impermeabile. Accesele carosabile, parcajele, platformele și aleile vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice și pietris.

Se vor respecta toate recomandările din studiul geotehnic.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HG 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

1.a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Inițiatorii prezentului P.U.Z. au avut intenția de a elabora un proiect pentru urbanizarea unui teren amplasat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, într-o zonă de locuințe existente. Prin propunerile din PUZ -Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban se vor crea condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității.

1.b. gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G.-ul localității, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

Planul Urbanistic Zonal propune denumirea funcțională – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și spații verzi (inclusiv cai de acces și comunicații, rețele tehnico edilitare-alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropocentric, cu toate caracteristicile aferente. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Prin prezenta documentație se propune ca 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 împrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

Se propune o zonă verde S_Va – Subzonă verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat cu o suprafață de 842.13 mp.

În prezent în zonă există terenuri libere nefolosite sau folosite neadecvat cu poziția în cadrul localității. PUZ-ul vine să integrească o trasa strădală și trasee de utilități existente coordonate care merită construcțiile existente și viitoare în scopul dezvoltării durabile a comunității din zonă. În vederea principiilor dezvoltării durabile s-a avut în vedere și optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori. S-a optat pentru un procent optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru program:

Se estimează că lucrările de construcție propuse prin prezentul plan vor afecta mediul doar pe termen limitat în timpul execuției. Funcționarea noilor obiective nu va afecta mediul și dimpotrivă va aduce un plus calitativ în zonă.

1.e. relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

Prin soluțiile de rezolvare a rețelelor de utilități inclusiv a circulației planul este conform cu normele europene actuale.

Proiectul PUZ asigură și respectă Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse. Activitățile ce urmează să se desfășoare în funcțiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protecției mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor); La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zonă geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor

in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate. Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de reseaua de strazi si de retelele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiectivele din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru autorizația de construire.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează zonele functionale pentru Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

Intocmit: Arh. Urb. Corina MOLDOVAN

REGULAMENTUL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, PRELUNGIRE STRADA ROZMARINULUI IN VEDEREA URBANIZARII

conf. Aviz de Oportunitate nr. 148 din 22.02.2018
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Rozmarinului FN

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

Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta studiate, respectiv UTR = Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, si S_Va – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria municipiul Cluj – Napoca, nr. 2659 din 26.05.2017.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta ULiu - zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, pentru suprafata de 9174,00 mp.

Liu - ZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECTIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, si este delimitata de str. Minervei si str. Rozmarinului si este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Lucrari pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare și a rețelelor de drumuri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

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

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează 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

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

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

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

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

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

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

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles 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.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

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

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

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 excepție facand cladirile de tip cuplate.

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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil

excepție facând parcelele cu locuințe semicolective cuplate unde se vor prevedea câte un acces auto și pietonal pentru fiecare unitate locativă în parte.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

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

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

ARTICOLUL 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR ULi/c pag. 7/8 și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâțuită 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, 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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. 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.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

SECȚIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 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.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT maxim = 0,5.

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

S_Va - SUBZONA VERDE - SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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 și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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 III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

Se atribuie acestei subzone un total de 10% din suprafața de teren reglementată prin prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea construcțiilor va fi de 3 m de la aliniament.

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

Se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

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

Distanța minimă dintre două construcții 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 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se interzice accesul autovehiculelor, cu excepția celor pentru întreținere.

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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 împrejmuiri 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).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Ca regulă generală aceste spații se vor împrejmuiri cu garduri vii sau vegetație joasă.

SECȚIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

CUT maxim = 0.1 (numai pentru clădiri ce include spații interioare, de orice tip)

Tr- ZONA DE CIRCULATIE RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE

SECTIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde durmurile noi propuse.

SECTIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Circulatie rutiera si pietonala, iluminatul public, semnalizarea si orientarea rutiera.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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.

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Nu e cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Est epermisa doar in locurie marcate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

In interiorul drumurilor vor fi amplasate elementele infrastructurii edilitare cu conditia dispunerii acestora exclusive in subteran.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafetele inierbate aferente profilelor de durm, se vor planta cu vegetatie medie sau inalta far ainsa a reduce vizibilitatea.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

SECTIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Intocmit: Arh. Urb. Corina Moldovan