



BORDEROU PROIECT

ACTE SI STUDII

- **CD CU DOCUMENTATIA IN FORMAT FDF SI DWG**
- CERERE TIP PENTRU AVIZUL ARHIITECTULUI SEF
- ANUNT ZIAR INITIERE **P.U.Z.**
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRASE CARTE FUNCARA
- DOCUMENTATIE CADASTRALA/TOPOGRAFICA CU PROCES VERBAL DE RECEPTIE PENTRU SCOPUL STUDIULUI SI INVENTAR DE COORDONATE
- AVIZUL DE OPORTUNITATE
- STUDII DE FUNDAMENTARE

PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENALE

- PLAN DE AMPLASARE A ZONEI STUDIALE, IN TERITORIU SI IN **P.U.G.**
- PLAN CU SITUATIA EXISTENTA, PE SUPORT TOPOGRAFIC ACTUAL
- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE
- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – RETELE EDILITARE
- PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

INTOCMIT

arh. Florina Nicoleta Florian

Cluj-Napoca , OCTOMBRIE 2020

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA
AVIZULUI ARHITECTULUI SEF PENTRU
**INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE CU
REGIM REDUS DE INALTIME, IN CONDITIILE LEGII.**

BENEFICIAR CNP	ION NICOLAE STAN 1660804120666
AMPLASAMENT	Str. Oasului Nr.357A Loc. Cluj-Napoca Jud.Cluj
NR. CARTE FUNCİARĂ: NR. CADASTRAL: SUPRAFATA TERENULUI	336495; 336495; 2498mp
PROIECTANT GENERAL	SC. ARH CONSULT SOLUTION SRL str.Viilor, nr. 20C, Ap.9,Cluj-Napoca, jud. Cluj J12/2574/2011; CUI 29234719; E-mail: florianflorina@yahoo.com;
LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANT DE SPECIALITATE	arh. Florian Florina Nicoleta (tel: 0722 900 176)

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

SEF PROIECT:

arh. Florina Nicoleta FLORIAN

PROIECTANT:

arh. Stag. Stefana GHIUTA

VERIFICATOR INTERN:

arh. Florina Nicoleta FLORIAN

I. BORDEROU GENERAL

I. FOAIE DE GARDA

II. LISTA SEMNATURILOR

III. BORDEROU GENERAL2

IV. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2 Obiectul lucrarii

1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

2.2 Incadrare in localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulatia

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echipare edilitara

2.7 Probleme de mediu

2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale P.U.G.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulatiei

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica
- 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- MEMORIU GENERAL
- INTRODUCERE
- Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARI:

P.U.Z. – PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME

AMPLASAMENT: jud. CLUJ, mun. CLUJ-NAPOCA, str. OASULUI, nr. 357 A

BENEFICIAR: STAN NICOLAE

PROIECTANT: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

NUMARUL PROIECTULUI: 030/2019

DATA ELABORARII: IULIE 2020

1. OBIECTUL LUCRARI

1.1 Solicitari ale temei-program

Documentatia a fost intocmita pentru obtinerea AVIZULUI ARHITECTULUI SEF in vederea construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe o zona de studiu, pentru care a fost obtinut Certificatul de Urbanism cu *nr. 5276 din 19.12.2019* si Avizul de Oportunitate *nr. 217 din 28.07.2020*.

Teritoriul de reglementat cuprinde parcela cu nr. cadastral 336495 in suprafata de 2498 mp si drumul de acces la aceasta, ce se desprinde din strada Oasului, spre vest, in dreptul numarului administrativ 357.

In scopul parcelarii in 3 parcele construibile si un drum de servitute si reglementarii urbanistice in vederea construirii a 3 imobile cu 2 unitati locative fiecare.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- Parcelarea terenului
- Stabilirea modului de organizarea urbanistica a zonei si a categoriilor de interventii necesare
- Stabilirea aliniamentelor constructiilor
- Precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului;

La elaborarea acestui PUZ s-au folosit date ale Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, Avizul de Oportunitate nr. 217 din 28.07.2020 emis pentru zona de studiu adiacenta, Studiu geotehnic si nota de fundamentare ce vizeaza aspecte urbanistice, arhitecturale si socio-economice precum si aspect privind traficul si accesibilitatea in zona.

1.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora, atat din punct de vedere social cat si economic. Astfel, in concordanta cu aceste transformari urbane, propunerile urbanistice se integreaza in documentatiile aprobate anterior.

2. INCADRAREA IN P.U.G.

Din punct de vedere al incadrarii in PUG, zona studiata face parte partial din UTR Lir – locuinte cu regim redus de inaltim, cu caracter rural.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1 Incadrarea in localitate

Imobilul pentru care s-a intocmit documentatia pentru obtinerea AVIZULUI se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de NORD a orasului, CARTIERUL Iris. Zona se gaseste in UTR Lir si este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), insotite de anexe si suprafete agricole, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, si de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile traditionale de ocupare a terenului.

3.2 Vecinatati

Vecinatatile terenului sunt:

- La nord: - Nr. CAD 265122- teren liber de constructii
- La est: - Nr. CAD 25095- proprietate privata – locuinta P+1
- proprietate privata – NADASAN VIOREL
- La vest: Vale
- La sud: -Nr. CAD 2339- proprietate privata – locuinta P+M
-Nr. CAD 11206/1- proprietate privata – locuinta P+M

-Nr. CAD 336496 - proprietate privata – locuinta P+E

- proprietate privata STAN ION – locuinta P

- drum public derivatie stanga strada Oasului (Dosul de la Valea Chintaului)

3.3 Elemente ale cadrului natural

Dupa cum se poate vedea din *ridicarea topografica*, terenul studiat prezinta o declivitate neglijabila (6 %) pe directia nord- sud.

In vestul parcelei se gaseste vale de colectare a apelor pluviale.

3.4 Circulatia

Accesul auto pe amplasamentul studiat se realizeaza dintr-un drum de interes local, desprins din strada Oasului in dreptul numarului administrativ 357.

Stationarea autovehiculelor se va organiza numai in interiorul parcelei. Au fost propuse prin PUZ Cate 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de pana in 100 mp si 2 locuri de parcare pentru unitatile locative cu suprafata utila mai mare de 100 mp.

3.5 Ocuparea terenurilor

Vecinatatea construita se prezinta in proportie de 90 % din locuinte unifamiliale sau colective mici, cu 2 unitati locative sau case cuplate.

3.6 Echiparea edilitara

Vecinatatea imediata este construita si locuita. Toate utilitatile urbane se gasesc la drumul de acces, desprins din strada Oasului, respectiv in fata accesului pe proprietate.

3.7 Elemente de mediu

Terenul studiat se invecineaza la vest cu o vale de preluare a apelor pluviale, cu un traseu paralel cu strada Oasului.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Categorii functionale ale dezvoltarii

Prin prezentul studiu propunem parcelarea in vederea realizarii de locuinte cu regim redus de inaltime, conform prevederilor PUG pentru zona studiata , UTR Lir- Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural.

UTR Lir -
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL

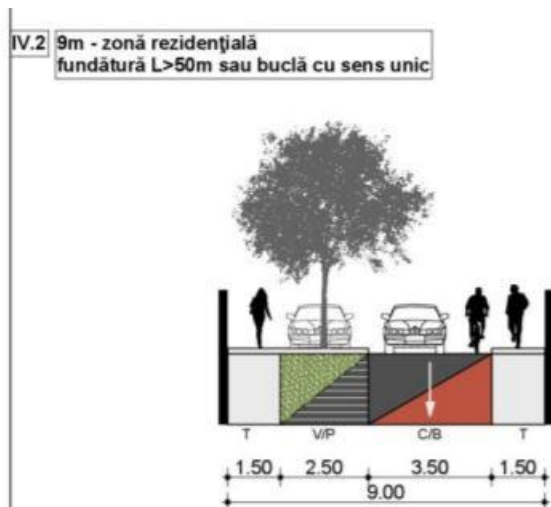
PARCELAR PROPUȘ			INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI prin P.U.Z.	
	SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	P.O.T.	C.U.T.
P1	500.69 mp	DRUM ACCES	0	0
P2	769.15 mp	CURTI CONSTRUCTII	16.92 %	0,338
P3	444.78 mp	CURTI CONSTRUCTII	29.27 %	0,585
P4	784.10 mp	CURTI CONSTRUCTII	16.61 %	0,332
INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI conf. P.U.G. Cluj Napoca			30 %	0,6

4.2 Modernizarea circulatiei

Pe zona studiata, prin PUG nu se prevede servitute de utilitate publica.

Prin acest PUZ propunem parcelarea in trei parcele construibile si o parcela cu titlul de drum de acces.

Profilul drumului de acces va fi de 9,00 m, conform Anexa 6, IV.2, dupa cum se vede mai jos :



4.3 Zonificare functionala

In urma urbanizarii se propune reglementarea in **UTR Lir**- Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural.

Tabel bilant territorial:

BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN CURTI CONSTRUCTII	2 498.05	100.00	1 997.36	100.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	390.60	19.56
SUPRAFATA PAVATA	0.00	0.00	569.83	28.53
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	1 036.93	51.92
ALEE CAROSABILA DE INCINTA- DRUM ACCES	0.00	0.00	500.69	20.04
TOTAL	2 498.05	100.00	2 498.05	100.00
TEREN PENTRU CONSTRUCTII	(2498.05 - 500,69) = 1997.36 mp			
P.O.T. MAXIM ADMIS = 30 % ,	P.O.T. PROPUS PRIN PROIECT = 30 %			
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA PROPUSA :	MAX 800 mp			
C.U.T. MAXIM ADMIS = 0.6,	C.U.T. PROPUS PRIN PROIECT = 0.6			

4.4 Echipare edilitara

Terenul urmeaza sa fie viabilizat prin extinderea retelelor stradale existente in strada publica dupa cum urmeaza:

- Pentru traseul de apa, acesta se gaseste in fata amplasamentului in drumul public. Se va face extinderea retelei si bransamentul, conform avizului de apa.
- Pentru traseele de canalizare, acesta se gaseste in fata amplasamentului in drumul public. Se va face extinderea retelei si bransamentul, conform avizului de canal.
- Pentru traseul de electricitate - acesta se gaseste in fata amplasamentului in drumul public. Se va face extinderea retelei si bransamentul, conform avizului de la Electrica.
- In ceea ce privesc apele pluviale acestea se vor capta si dirija spre valea aflata pe limita vestica a proprietatii studiate.

4.5 Protectia mediului

Funciunile propuse, atat prin regulamentul PUG, cat si dezvoltate prin PUZ, nu prezinta un impact asupra mediului din punct de vedere a actiunii asupra solului, apei freatic, aerului si fonic, nefiind necesare masuri speciale de protectie a mediului.

Se propune realizarea unei suprafete plantate de cca **51.92 %** din suprafata parcelelor de locuit, anume o zona verde de agrement de **1036.93 mp**.

4.6 Obiective de utilitate publica

Din terenul studiat nu se prevad servituti de utilitate publica

Intocmit

arh. Florina Nicoleta Florian

arh. stag. Stefana Ghiuta



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT

DENUMIREA LUCRARII:

P.U.Z. – PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME

AMPLASAMENT: jud. CLUJ, mun. CLUJ-NAPOCA, str. OASULUI, nr. 357 A

BENEFICIAR: STAN NICOLAE

PROIECTANT: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

NUMARUL PROIECTULUI: 030/2019

DATA ELABORARII: februarie 2021

Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea

Cap. 1 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

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), 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; 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; Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții: (a) să nu producă poluare fonică sau chimică; (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

(b) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor; (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. 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 P.U.D. 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; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni. 3. UTILIZĂRI INTERZISE Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora. Activitățile de creștere comercială a animalelor.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 7.74 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

(b) clădirile se vor retrage de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, sau astfel încât până la clădirea amplasată pe parcela vecină să fie o înălțime a celei mai înalte clădiri.

(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.

(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

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 acces direct la drumurile publice.

Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, la sol sau într-un garaj pentru fiecare unitate locativa a carei suprafata utila nu depaseste 100 mp si doua locuri de parcare pentru o unitate locative a carei suprafata utila depaseste 100 mp.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație,

demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter + etaj).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, 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 6, 50 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

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.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nutrebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejuririlor 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 (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: **P.O.T. maxim = 30%**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: **C.U.T. maxim = 0,6**

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.

Intocmit

Architect Urbanist

Florina Nicoleta Florian

februarie 2021