

ELABORARE P.U.Z.
PENTRU PARCELARE SI DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ
LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. GALACTION LIVIU MUNTEANU FN, JUD. CLUJ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: PAȘCA DORU NICULAE
Gilău, str. Someșului Rece, nr. 1237, jud. Cluj

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
arh. RUR Adrian Ilie

BORDEROU

PIESE SCRISE

Fișa proiectului

Borderou piese scrise și desenate

C.U. 492 / 18.02.2021

C.U. 3726 / 06.09.2018

SO 126 / 09.08.2021

SO 654 / 17.07.2018

Adresa CTATU 16.07.2020

Adresa CTATU 21.11.2019

Adresa CTATU 19.12.2018

C.I.

C.F.-uri

Anunț ziar / poze afișaj informarea populației

Avize: siguranța circulației, mediu, Apele Romane, apă-canal, gaz, curent, telefonie, sanitar

Autorizații de construire / HCL PUD zona constituită urbanistic la nordul teritoriului studiat

PV cadastru

Raport geotehnic

Referat verificare Af

Expertiza geotehnică

Memoriu PUZ

Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

A_01_Plan de încadrare în zona	sc 1:5000
A_02_Plan sit existent	sc 1:500
A_03_Plan reglementări urbanistice	sc. 1:500
A_04_Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor	sc. 1:1000
A_05_Plan rețele edilitare	sc. 1:1000
A_06_Plan mobilare și ilustrare urbanistică	sc. 1:500
Sectiuni caracteristice și profile stradale	sc. 1:1000
A_07_Studiu zonificare existent	sc. 1:2500
A_08_Studiu UTR existent	sc. 1:2500
A_09_Studiu UTR propus, etapizare cf. SO	sc. 1:2500
A_10_Plan informarea populației	sc. 1:1000

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: Elaborare P.U.Z. pentru parcelare si dezvoltare zona rezidențială

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Galaction Liviu Munteanu si str. prof. N. Margineanu, f.n., jud. Cluj

Beneficiar: PAȘCA DORU NICULAE
Gilău, str. Someșului Rece, nr. 1237, jud. Cluj

Data: august 2021

Nr. proiect 17 / 2017

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Colectiv de proiectare: Proiectant general:
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj

Proiectant arhitectura si urbanism:
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
spec. RUR: arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Pașca Doru Niculae și este necesară pentru documentația „Elaborare P.U.Z. pentru parcelare si dezvoltare zonă rezidențială”, in Cluj-Napoca, pe strada Galaction Liviu Munteanu si str. prof. N. Margineanu, f.n..

Documentatia studiaza terenul aflat in proprietatea privata a beneficiarului din intravilanul localitatii Cluj-Napoca, care se situeaza in UTR = ULid – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa.

Investitia propune parcelarea terenului astfel incat sa se ajunga la un parcelar de tip urban cu densitate redusa (parcele mai mari de 800mp), de asemenea la circulatii si accese urbane, in scopul construirii de locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Din analiza întregului UTR se observă posibilitatea **ETAPIZARII URBANIZARII** astfel:

- UTR-ul studiat este traversat în partea mediană de str. prof. N. Margineanu ceea ce permite etapizarea studiului prin crearea a două subzone: nord și sud
- in partea de nord a terenului, care a generat studiul, există o zonă constituită din cinci parcele cu acces dintr-o circulație reglementata prin HCL 37 / 04.02.2016. Din aceste cinci parcele, trei sunt construite cu locuinte unifamiliale iar celelalte doua au functiunea de drum.
- tot in zona nordica există un teren construit care este incadrata atat in UTR Lid, cat si in UTR ULid, cu aces din strada Făgetului și o circulație constituită în extremitatea nordică a terenului, fapt care permite studierea lui într-o etapă ulterioară.
- partea sudică a UTR-ului situată între str. prof. N. Margineanu și strada Liviu Rusu poate face obiectul unui studiu separat, iar prin dezmembrările începute se poate observa intenția de realizare a unei o legături stradala pe directia nord – sud.

- Zona care se poate reglementa prin PUZ în prima etapă este cuprinsă între terenul reglementat cu HCL 37 / 04.02.2017 și str. prof. N. Margineanu.

Conform avizului de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 și 126 / 09.08.2021 teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest și zona construită reglementată prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

1.3. Surse de documentare

Teritoriul studiat în cadrul prezentei lucrări, este inclus în documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este UTR = **ULid** – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă, UTR = **Lid** - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă, respectiv **Ve** – zona verde de protecție.

Pe suprafața delimitată în PUG ca UTR ULid s-au efectuat studii urbanistice care au produs efecte: **HCL 37 /2016 – PUD** casa de locuit unifamilială D+P+E+M Galaction Liviu Munteanu nr. 11A .

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este o zonă rezidențială și de urbanizare aflată de-a lungul străzilor Galaction Liviu Munteanu și prof. Nicolae Margineanu.

De-a lungul străzii Galaction Liviu Munteanu este o zonă rezidențială cuprinsă în UTR = Lid, cu locuințe unifamiliale și familiale. Urmarea acestei străzi este strada prof. Nicolae Margineanu.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în sudul municipiului Cluj-Napoca, la sudul străzii Făgetului.

Terenurile studiate se află într-o zonă propusă spre urbanizare, având ca vecinătăți terenuri private, pe care au fost întocmite documentații de urbanism care au avut efect și limita intravilanului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are forma neregulată, având suprafața de 11769.00 m² și front la strada prof. Nicolae Mărgineanu. Terenul este în pantă, având o cadere pe direcția est – vest .

La limita de vest a zonei studiate se află zona cu UTR– Ve: zona verde de protecție a apelor.

La limita de est se găsește limita intravilanului, respectiv pădurea de agrement Făget.

2.4. Circulația existentă

Terenul studiat și vecinii de la nord au acces dinspre strada Galaction Liviu Munteanu, pe un drum cu lățimea de 4m, lărgit prin grija beneficiarului la 6,5m lățime și are front de aprox. 77m la strada prof. Nicolae Mărgineanu

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care reprezintă zona studiată în prezentul P.U.Z. este neconstruit.

S =	6411.00mp	C.F. 284262 CAD. 284262
S =	224.00mp	C.F. 297519 CAD. 297519 (drum)
S =	134.00mp	C.F. 326084 CAD. 326084
S =	5000.00mp	C.F. 262498 CAD. 262498

Total teren: 11769.00mp

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente toate echipamentele edilitare (rețele de apă/canal, electrică, gaz) necesare pentru deservirea funțiunii dominante – locuire – conform normelor în vigoare.

- Alimentarea cu apă – rețeau publică de alimentare cu apă de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu, ϕ 125mm.
- Canalizarea – rețeaua publică de canalizare de pe strada strada Fagetului, DN 50cm.
- Alimentarea cu energie electrică – rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu, LES 0.4kV, LEA 0.4kV.
- Alimentarea cu gaze naturale – rețeaua publică de gaze naturale cu redusa de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu vest.

2.7. Probleme de mediu
Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru realizarea acestor investiții se propun următoarele operațiuni:

1. Dezmembrarea suprafețelor necesare realizării circulațiilor
2. Parcelarea în vederea construirii (parcele mai mari de 800mp)
3. Rezervarea unei parcele pentru institutii și servicii publice de interes public
4. Realizarea rețelelor edilitare
5. Realizarea străzii
6. Realizarea construcțiilor

Disfuncțiuni: -lipsa zona dotari de interes public
-acces 6,5m la zona de studiu

Priorități: -realizare acces auto dublu sens din str. Prof. Nicolae Margineanu de 9m
-realizare subzona dotari de interes public și spațiu verde

Avantaje: -limita intravilan și pădure de agrement în vestul amplasamentului

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a întocmit un studiu de oportunitate, aprobat de către C.T.A.T.U. cu **Avizul de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 și 126 / 09.08.2021**, în vederea elaborării P.U.Z. Dezvoltare zonă rezidențială pe strada Galaction Liviu Munteanu est. Teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest și zona construită reglementată prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

3.2. Prevederi ale PUG

UTR-uri EXISTENTE:

Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă

ULid - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă

Ve - Zonă verde de protecție a apelor

BILANT TERITORIAL UTR EXISTENT:

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	UTR Lid drum existent	151.00	1.28
2	UTR Lid	110.00	0.94
3	UTR Ve drum existent	60.00	0.51
4	UTR Ve	21.00	0.18
5	UTR ULid drum existent	13.00	0.11
6	UTR ULid	11414.00	96.98
	S teren	11769.00	100.00

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea unui ansamblu rezidențial. Conform avizului de oportunitate, în cadrul proiectului se propune realizarea spațiilor libere de construcții amenajate pe solul natural cu vegetație joasă, medie, înaltă (în pondere de 60.00% din suprafața terenurilor rezultate prin parcelare în vederea construirii locuințelor și de 40.00% din suprafața terenurilor rezultate prin parcelare în vederea construirii instituțiilor și serviciilor publice și de interes public).

Subzona instituțiilor și serviciilor publice și de interes public este amplasată adiacent zonei verzi de protecție și a zonei verzi propuse, permițând amenajarea acestora și posibilitatea de acces public, limitat sau nu, în funcție de destinația finală a clădirii.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea unei străzi cu intrare din strada prof. Nicolae Mărgineanu, cu dublu sens cu profil de 9m.

Accesul din str. G. L. Munteanu se va realiza de pe parcela cu nr cad 297519, cu profil inițial de 4m, acces largit la 6.5m, prin grija investitorului Pasca Doru Nicolae prin achiziționarea parcelei cu nr. cad.: 326084.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

UTR= Lid* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritoriul fără infrastructură completă, cu reglementările:

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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.

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) 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.

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;

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m

(c) ~~adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă~~

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800 mp

AMPLASAREA CLADIRILOR:

Retragere din aliniament: 4-6 m, garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Retrageri laterale: min. 4,5m

Retrageri posterioare: min. 12m și min. h clădire.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi unei limite laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcelele vor avea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

-Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții

desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

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

-Alte activități: - conform Anexei 2 PUG in vigoare

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 20% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,4.

Propunere parcelare UTR Lid*:

10parcele / 10 locuinte unifamiliale .

UTR= S Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate , cu reglementările:

Utilizari 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, funcțiuni de cult.

Caracteristicile parcelelor:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp

Retragere din aliniament: 4 m

Retrageri laterale: min. 4,5m

Retrageri posterioare: min. 8m

Regimul de inaltime maxim: (S)+P+E+1R/M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – etaj retras, M - mansarda).

Spatiile verzi organizate pe solul natural: min. 40% din suprafata teren

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Utilizări admise: POT maxim = 60% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Utilizări admise: CUT maxim = 2.2

Propunere parcelare UTR S_Is*:

1 parcele / 1 cladire cu destinatia de: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult .

UTR= S Va* - Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat , cu reglementările:

Utilizari admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si 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 si întreținere~~

Caracteristicile parcelelor: conf. propunere PUZ

Retragere din aliniament: nu este cazul.

Retrageri laterale: nu este cazul.

Retrageri posterioare: nu este cazul.

Regimul de inaltime: nu este cazul.

Spatiile verzi organizate pe solul natural: min. 60% din suprafata teren

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Utilizări admise: POT maxim = 0% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Utilizări admise: CUT maxim = 0

Propunere parcelare UTR S_Va*:

2 parcele cu destinatia de: scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Totalitatea reglementarilor urbanistice se va regasi in RLU aferent acestui studiu urbanistic.

BILANT TERITORIAL UTR PROPUS:

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	UTR Lid drum existent	151.00	1.28
2	UTR Lid drum propus	110.00	0.94
3	UTR Ve drum existent	60.00	0.51
4	UTR Ve	21.00	0.18
5	UTR Lid* drum existent	13.00	0.11
6	UTR Lid*	8197.50	69.65
7	UTR S_Is*	1270.50	10.79
8	UTR S_Va*	196.00	1.67
9	UTR Lid* drum propus	1750.00	14.87
	S teren	11769.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) care se vor extinde pentru a asigura necesarul pentru deservirea functiunii dominante (locuire) si se vor dimensiona conform normelor in vigoare:

1. Alimentarea cu apă
-retea publică de alimentare cu apă de pe str. Galaction Liviu Munteanu și str. prof. Nicolae Mărgineanu;
2. Canalizare
-retea publică de canalizare de pe str. Galaction Liviu Munteanu și str. prof. Nicolae Mărgineanu;
3. Alimentare cu energie electrică
-retea publică de alimentare cu energie electrica de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;
4. Alimentarea cu gaze naturale
-retea publică de gaze naturale de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;

3.7. Protectia mediului

Obiectivele propuse au în vedere permanent principiile dezvoltării durabile, echilibrul între spațiul liber și cel construit, reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, care se vor asigura prin următoarele masuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural după procesul de execuție al construcțiilor, transportul și depozitarea molozului la locuri specializate și de către firme specializate.
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatării acestor construcții;
- Respectarea normelor de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului sănătății), prin transportul și depozitarea gunoierului menajer la locuri specializate și de către firme specializate.
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi în curți private, plantații de protecție contra zgomotului la gardurile frontale și umbrire la nivelul trotuarelor, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat de agrement.

3.8. Obiective de utilitate publica

<u>Denumire</u>	<u>Suprafata [mp.]</u>	<u>%</u>	<u>Circulatia terenurilor</u>
Teren in proprietate privata, existent cu functiunea de drum	224.00		Ramane proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dezmembrare cu functiunea de drum	1670.50		Ramane proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dezmembrare cu functiunea de drum	210.50	17.89 %	Trece in domeniul public
Teren in proprietate privata, propus spre dezmembrare cu functiunea de dotari de interes public	1270.50	10.79%	Ramane proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dezmembrare cu functiunea de curti constructii	8197.50	69.65%	Ramane proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dezmembrare cu functiunea de spatiu verde cu acces public nelimitat	196.00	1.67%	Ramane proprietate privata

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă:

În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se identifică două categorii de terenuri

- **cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local 17.89%**

- **cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public** (învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc) **12.46%**

4. Concluzii, masuri in continuare

Ținând cont de fondul construit existent în zona, care este preponderent format din locuințe unifamiliale pe un parcelar de tip urban cu densitate redusă (parcele mai mari de 800mp) și de faptul că terenul studiat este încadrat în UTR – ULid cu subzona S_UIs și S_Va, se propune parcelarea și construirea terenului studiat astfel încât să se integreze în zona și să respecte prevederile din regulamentul PUG, aferent acestui UTR.

Consecințele acestei investiții sunt folosirea cât mai eficientă a spațiului destinat locuirii propus prin PUG Cluj-Napoca în vigoare, urbanizarea zonei și reglementarea strazilor care duce la ridicarea valorii terenurilor și a calității locuirii în zona, și anume: acces auto și pietonal ușor, posibilitatea întreținerii strazii, dezapezirea ei pe timp de iarnă, accesul mașinilor de intervenție (salvare, pompieri, poliție), accesul mașinilor de salubritate.

Intocmit,

spec RUR, arh. Adrian Ilie

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ - PARCELARE ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ STRADA GALACTION LIVIU MUNTEANU, CLUJ-NAPOCA

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL si SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 654/17.07.2018 si 126 / 09.08.2021, in vederea elaborarii P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

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

Conform avizului de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 si 126 / 09.05.2021 teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest si zona construita reglementata prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe străzile Galaction Liviu Munteanu si str. prof. N. Margineanu, f.n., pentru terenurile cu nr. Cad: 284262, 297519 (drum), 326084, 262498, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad	Suprafata [mp.]
284262	6411
297519 (drum)	224
326084	134
262498	5000
total	11769

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice

reperționate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m
 - (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se

asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local sau a autorizațiilor competente și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament

(3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Parcaje

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

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

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

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

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

Împrejurii

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii :

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Lid* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

S_Va* – Subzona verde – scuar, parc, grădina cu acces public nelimitat

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

• remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

Lid* Zonă urbanizată, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, 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.

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 regulamentul PUG, 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.

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

3. UTILITĂȚI 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 2 : 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 să fie mai mare sau egală cu 18 m
- (c) ~~adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă~~
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie.

Clădirile se vor retrage cu 4m de la aliniament. 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.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi ~~limitelor~~ unei limite laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 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 acces direct la drumurile publice. 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), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

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

Alte activități: - conform Anexei 2 la RLU Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, 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.

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 una, două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în

ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4

S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public

SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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, funcțiuni de cult.

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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere în front discontinu (deschis).

Retragerea față de aliniament va fi de 4m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea

clădirii, dar cu nu mai puțin decât 8 m.

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.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 8 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Conform *Anexei 2 PUG*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor avea un regim de înălțime maxim de (S)+P+E+1R (M) . Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 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 (învățământ preșcolar). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu 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 minimum 40% 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 închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2

S_Va* - subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conf. propunere PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dale beton etc.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

luminatul public se va face conf. normelor in vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.