

FOAIA DE PREZENTARE

Denumirea lucrării : **ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001
MODIFICATA SI ACTUALIZATA**
STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

Beneficiar: TUDORAN ALEXANDRU
TUDORAN VIORICA ANA
IENCI GHEORGHE
IENCI IOANA MARIOARA
NEGREA LUDMILA
VADAN VASILE
CAMPAN GHEORGHE
CAMPAN FLORICA

Amplasament : STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

Faza de proiectare: **Documentație pentru obținerea planului urbanistic zonal**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu nr. 4/3**
Tel-Fax: 0264-414856, 0745-615750

MEMORIU TEHNIC

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE**
STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

Beneficiar: TUDORAN ALEXANDRU
TUDORAN VIORICA ANA
IENCI GHEORGHE
IENCI IOANA MARIOARA
NEGREA LUDMILA
VADAN VASILE
CAMPAN GHEORGHE
CAMPAN FLORICA

Amplasament : STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

1.2. Obiectul lucrării

Proprietarii terenului din localitatea Cluj-Napoca strada Macesului f.nr., jud. Cluj, situate in intravilan doresc se construiasca in conformitate cu prevederile PUG CLUJ-NAPOCA pentru zona in cauza.

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR Uliu.

Circulatia rutiera se realizeaza din continuarea strazii Macesului direct din strada reglementata la profil de 9m. In prima parte drumul de acces are latime variabila de la 8.00m la 6.23m, pentru zona studiata in PUZ drumul se va reglementa la profil de 9m conform planselor atasate documentatiei.

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat in documentatia urbanistica: PUD- pentru locuinte familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din initiativa primarului" avizat de catre CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil si trotuare de ambele parti de 1m.

Pe terenul proprietate privata TUDORAN ALEXANDRU si TUDORAN VIORICA ANA s-a aprobat avizul de oportunitate nr.851/02.09.2019 prin care s-a stabilit suprafata teritoriului de reglementat.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie realizarea obiectivelor destinate UTR-ului mentionat anterior si anume **UTR LIU**

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 si 730/2016

PUD- pentru locuinte familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din

initiativa primarului" avizat de catre CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006
aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006
AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 851/02.09.2019
Ridicare topo

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE:

2.1. Evolutia zonei

Terenul conform P.U.G.Cluj-Napoca, este incadrat in intravilan.
Folosinta actuala a terenului : arabil; situandu-se in zona predominant rezidentiala.
Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cluj -Napoca pe strada Macesului , judetul Cluj.

Terenul studiat este neconstruit.

Zona studiată are o suprafata aproximativa de 4786,97mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic anexat

2.4. Circulatia rutiera

Circulatia rutiera se realizeaza din continuarea strazii Macesului direct din strada reglementata la profil de 9m.In prima parte drumul de acces are latime variabila de la 8.00m la 6.23m, pentru zona studiată in PUZ drumul se va reglementa la profil de 9m conform planșelor atasate documentatiei.

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat in documentatia urbanistica: PUD- pentru locuinte familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din initiativa primarului" avizat de catre CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil si trotuare de ambele parti de 1m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se gaseste in intravilan.

Zona este inierbata.

Nu sunt riscuri naturale.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista toate retelele edilitare la care se vor racorda imobilele propuse.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Strategia de dezvoltare locală include dezvoltarea terenurilor din intravilan în această zonă cât și extinderea echipării edilitare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Dezvoltarea propusă este compatibilă cu prevederile PUG și RLU- locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 și 730/2016 terenul este încadrat în UTR Uliu și parțial grevat de servitute pentru utilitate publică pentru realizare strada profil tip IIF-15m înspre sud zona studiată.

Zona are un potențial bun de dezvoltare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare.

3.4. Modernizarea circulației

1. Circulația strădală

Circulația rutieră se realizează din continuarea străzii Macesului direct din strada reglementată la profil de 9m. În prima parte drumul de acces are lățime variabilă de la 8.00m la 6.23m, pentru zona studiată în PUZ drumul se va reglementa la profil de 9m conform planșelor atasate documentației.

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat în documentația urbanistică: PUD- pentru locuințe familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din inițiativa primarului" avizat de către CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil și trotuare de ambele părți de 1m.

2. Circulația în incinte

Organizarea circulației interioare proprii a incintelor se face prin alei și platforme dalate.

3. Parcaje

Se prevăd parcaje proprii în incinta pentru autoturisme. Calculul numărului de parcaje s-a făcut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.

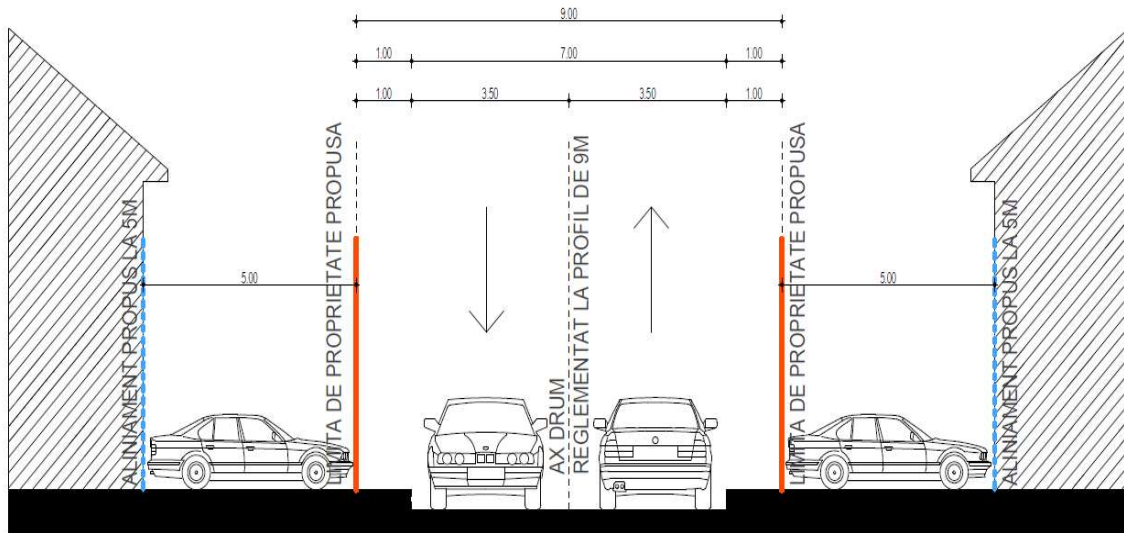
4. Circulații pietonale

Se prevăd accese pietonale amenajate.

5. Sistemizarea verticală

Se propune ca pentru facilitarea accesului auto pe parcele sa se realizeze o sistematizare verticala prin umpluturi de pamant de max 70 cm langa drumul comunal de acces si cel din incinta.

PROFIL DRUM SECTIUNE A/2-A/2



INTERSECTIE STRADA MACESULUI EXISTENTA CU
STRADA DIN PUZ STUDIATA (ACCES TEREN)

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA	
ZONA STUDIATA	4786,97 mp
UTR ULiu	4339,38 mp
CIRCULATII TEREN DESTINATIE DE DRUM DE ACCES- din care:	447,59 mp
TEREN DEZMEMBRAT PENTRU MODERNIZARE-drum de acces	147,39 mp
CIRCULATII - DRUM DE ACCES-situatie existenta	300,20 mp

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA	
ZONA STUDIATA	4786,97 mp
UTR Liu	3928,43 mp
CIRCULATII TEREN DESTINATIE DE DRUM DE ACCES- din care:	858,54 mp
TEREN DEZMEMBRAT PENTRU MODERNIZARE-DRUM DE ACCES	147,39 mp
TEREN PROPU S A SE DEZMEMBRA PENTRU MODERNIZARE-DRUM DE ACCES	410,95 mp
CIRCULATII DRUM DE ACCES-existent	300,20 mp

SE DORESTE CONSTRUIREA PE FIECARE PARCELA STUDIATA A CATE UN IMOBIL CU DESTINATIE:
destinatie-locuinta semicolectiva cu doua unitati locative sau locuinta unifamiliala
conform UTR Liu

regim inaltime imobil propus

(S)+P+1+Er(M) sau (D)+P+Er(M)

nr. unitati locative maxime propuse/parcela -2

hcoama=12 fata de CTA

hcornisa=9 fata de CTA

P.O.T. existent=0,00 %

C.U.T. existent=0,00

P.O.T. maxim propus=35.00 %

C.U.T. maxim propus=0,9

- Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.
- Destinatia imobile propuse:locuinte unifamiliale sau locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative si functiuni complementare sau constructii dotari de interes public
Regimul de inaltime va fi **(S)+P+1+Er(M) sau (D)+P+Er(M)**
- Regimul de aliniere a constructiilor: la 5,00m fata de limita de acces, 6,00m fata de limita posterioara si la 3,00m fata de o limitele laterale
Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:
 - = regimul de inaltime propus;
 - = profilele transversale ale arterelor de circulatie;
 - = degrevarea domeniului public de stationare auto;
- Terenul are ca vecinatati:
 - la EST– proprietati private/strada de acces reglementata la profil de 9m.
 - la SUD – servitute de utilitate publica profil tip IIF-15m.
 - la NORD– proprietati private.
 - la VEST –proprietati private
- Terenul, conform P.U.G. Cluj-Napoca este in intravilan.
- Circulatia rutiera se realizeaza din continuarea strazii Macesului direct din strada reglementata la profil de 9m.In prima parte drumul de acces are latime variabila de la 8.00m la 6.23m, pentru zona studiata in PUZ drumul se va reglementa la profil de 9m conform planselor atasate documentatiei.

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat in documentatia urbanistica: PUD- pentru locuinte familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din initiativa primarului" avizat de catre CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil si trotuare de ambele parti de 1m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea retelei de apa existenta in zona.

3.6.2. Canalizarea

-Canalizarea se va asigura prin extinderea retelei existenta in zona si racordul la aceasta

- Apele de suprafata vor fi colectate de rigole si sistem de colectare al apelor pluviale local-

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Incalzirea imobilelor propuse se va face prin extinderea retelei de gaz din zona care in prezent alimenteaza complexul Wonderland sau cu centrale termice cu combustibil solid sau cu pompe de caldura.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

Se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu $\emptyset = 200$

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

- I. Nu este cazul.
- II. Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.
- III. Circulatia terenurilor.

Prin prezentul PUZ s-a stabilit zona construibila, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului conditii de amplasare a constructiilor pe parcela, regim de inaltime si aliniament.

Prezenta documentatie propune

**ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001
MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ
in vederea obtinerii avizului P.U.Z.

Intocmit,

Arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. Loredana R. Varga



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001

MODIFICATA SI ACTUALIZATA

STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse
in Regulamentul de urbanism al comunei FELEACU

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

▪ **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului este 4786,97mp situat
în intravilanul localitatii CLUJ-NAPOCA.

▪ **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

PUG si RLU-

Liu- **LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP
URBAN**

▪ **DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONA, SUBZONE SI UTR**

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ;
118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR Uliu .

▪ **SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**

Nu sunt.

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR

Liu- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică de tip izolate cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Urbanizarea se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este de 4786,97 mp.

NOTA:Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin P.U.Z.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- 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;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

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

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

-clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 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 6 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 2,8 m; garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulația rutieră se realizează din continuarea străzii Macesului direct din strada reglementată la profil de 9m profil .

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat în documentația urbanistică: PUD- pentru locuințe familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din inițiativa primarului" avizat de către CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil și trotuare de ambele părți de 1m.

ÎN ZONA STUDIATĂ S-A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.851/02.09.2019-PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI SEMICOLECTIVE PRIN CARE S-A SOLICITAT CONTURUL PREZENTAT CA ȘI ZONA STUDIATĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

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

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la 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.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

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.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60grade, 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

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.

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 construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

Depasire CUT:

nu este cazul

Intocmit,

Arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. Loredana R. Varga

