

MEMORIU GENERAL

Intocmit conform Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – GM – 010 - 2000

**PROIECT: ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII 350/2001
MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

Str. Campului, Nr. 161, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

NR. PROIECT: 10/2016

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: ZDROBA DAN-MARIUS SI ZDROBA MARIANA-DANIELA

PROIECTANT: S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Galaxiei, nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

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. Zonificarea 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

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE LUCRARE: **ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII 350/2001
MODIFICATA SI ACTUALIZATA**
Str. Campului, Nr. 161, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR: ZDROBA DAN-MARIUS SI ZDROBA
MARIANA- DANIELA

NUMAR PROIECT: 10/2016

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL: S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Galaxiei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

COLECTIV ELABORARE:

SEF PROIECT: dr. arh. Gabor Ovidiu
PROIECTAT: arh. Nadasan Mihaela

DATA ELABORARII: Februarie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului, nr. 161, jud. Cluj, identificat prin C.F. nr. 296365, nr. topografic 296365, în vederea parcelării și realizării a trei locuințe unifamiliale, cu regimul de înălțime S+P+1.

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca și se află în proprietatea privată a beneficiarilor, Zdroba Dan-Marius și Zdroba Mariana-Daniela.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă, de forma regulată, având folosința de curți construcții și suprafața totală de 1170 mp, conform extrasului C.F. nr. 296365.

Conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în UTR Lip “Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic”.

În prezent, pe parcela studiată, nu se află construcții existente, iar accesul se realizează direct din strada Câmpului.

Prezentul proiect își propune următoarele obiective:

- respectarea funcțiilor propuse prin P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca;
- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierii și a regimului de înălțime al construcțiilor propuse;
- stabilirea indicilor privind utilizarea terenului;
- operațiuni notariale de dezmembrare;

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 493 din 22.12.2014;
- Documentația topografică;
- Studiul geotehnic;
- Avizul de Oportunitate nr. 216 din 28.07.2020;

Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 413 din 11.02.2020, emis de Primarul Municipiului Cluj-Napoca.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, conform Certificatului de Urbanism nr. 413 din 11.02.2020.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Conform RLU aferent P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca, utilizarile admise pe amplasament sunt functiuni rezidentiale de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Avand in vedere destinatia zonei stabilita prin P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, UTR Lip "Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic", zona studiata poate fi valorificata prin construirea unor locuinte individuale unifamiliale cu regimul de inaltime propus, S+P+1.

2.2 Incadrare in localitate

Amplasamentul este situat în sud-vestul Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Mănăştur.

Terenul studiat se află la o distanță de aproximativ 3.6 km față de centrul istoric al Municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul se învecinează:

- la Nord - cu o proprietate privată construită pe care se află locuințe colective cu regim de înălțime D+P+1+M;
- la Est - cu o parcelă neconstruită;
- la Sud - cu o proprietate privată construită pe care se află o locuință unifamilială cu regim de înălțime P;
- la Vest – cu strada Câmpului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic realizat, amplasamentul se afla in arealul Municipiului Cluj-Napoca, dispus in zona sudica a Podisului Somesan, in bazinul hidrografic al raului Somesul Mic.

In urma realizarii forajelor geotehnice, pe parcela studiata nu s-a identificat prezenta unor cursuri permanente de apa. Paraul Popii se afla la o distanta de aproximativ 70 m est, fata de proprietate.

Terenul studiat are o declivitate de 5 m, pe direcția Nord-Est, Sud-Vest.

În prezent, pe parcela studiată, nu se află construcții existente, iar vegetația de pe teren este exclusiv joasă.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat are acces direct, pietonal si auto, din strada Campului, aflata pe latura vestica.

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcela studiata se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, Zdroba Dan-Marius si Zdroba Mariana-Daniela.

Categoria de folosinta a parcelei studiate este de curti constructii, conform extrasului C.F. nr. 296365.

Terenul este liber de constructii.

2.6 Echipare edilitara

In prezent, pe strada Campului, exista retele edilitare de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si fibra optica.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proiectul a primit Avizul de Oportunitate nr. 216 din 28.07.2020 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Pentru obiectivul propus s-a realizat consultarea si informarea publica a populatiei, prin publicarea unui anunt cu intentia de "Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificata si actualizata" in ziarul local, prin afisarea pieselor scrise si desenate ale propunerii la sediul Primariei Municipiului Cluj-Napoca si prin afisarea unui panou realizat conform H.C.L. 153/2012, la amplasament, pe str Campului, nr. 161.

Prin implementarea proiectului propus se doreste valorificarea terenului studiat, respectandu-se totodata caracterul zonei propus prin RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca.

Proiectul propus va avea o influenta pozitiva, prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale (unifamiliale) cu regim redus de inaltime, contribuind astfel atat la imbunatatirea calitatii vietii cat si a aspectului zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma documentatiei depuse la Primaria Municipiului Cluj-Napoca, Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism a considerat oportun proiectul de "Elaborare P.U.Z. conf. legii 350/2001 modificata si actualizata", de pe str. Campului, nr. 161 cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Imobilul cu nr. cad. 296365 si accesul la acesta din strada Campului.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Existent: Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, teritoriul de studiat este cuprins in UTR Lip – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

Propus: U.T.R. Lip - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Zona de locuinte:

- pentru imobile de locuit cu max. (S)+P+1+M, (S)+P+1+(R), D+P+M si D+P+R:

P.O.T. maxim = 35%;

C.U.T. maxim = 0.9;

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40%.

Accesul auto la zona de locuinte se va realiza printr-un drum de acces cu profilul de 6 m, din strada Campului.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor.

Toate investitiile propuse prin documentatia de urbanism vor cadea in sarcina initiatorului P.U.Z.

5. Capacitatile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice.

Accesul din strada Campului spre terenul studiat prin P.U.Z. se va realiza pe drumul de acces al carui profil va fi de 6 m.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 413 din 11.02.2020.

Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare ale publicului:

Conform regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

In urma realizarii documentatiei topografice s-a stabilit ca nu exista erori topologice si ca pe amplasament nu se afla constructii existente.

In urma realizarii studiului geotehnic s-a stabilit ca nu sunt prezente cursuri permanente de apa pe zona studiata, iar Paraul Popii traverseaza la o distanta de aproximativ 70 m est fata de amplasament. Tinand cont de stratificatia terenului si de clasa de importanta a constructiilor propuse, se recomanda ca adancimea minima de fundare sa fie de 1.10 m fata de cota terenului natural.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata, conform P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca, se suprapune peste:

- UTR Lip – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

3.3. Valorificarea cadrului natural

In dispunerea constructiilor propuse pe parcela studiata se va tine cont de declivitatea terenului si se va avea in vedere valorificarea cadrului natural.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

In P.U.G.-ul Municipiului Cluj-Napoca, se prevede largirea strazii Campului, astfel incat aceasta sa aiba profilul de 16 m (profil tip III.E – anexa 6 RLU P.U.G. Cluj-Napoca). Profilul propus pentru strada Campului va fi compus din doua benzi carosabile (3.5 m), spatiu verde alternat cu parcuri (2 m), pista de biciclisti (1 m) si trotuar pietonal (1.5 m), pe fiecare parte, conform Anexei 6 din RLU P.U.G. Cluj-Napoca. Pentru asigurarea largirii strazii Campului, se propune dezmembrarea unui teren cu suprafata de 19.81 mp din parcela initiala de 1170 mp.

Accesele, pietonal si auto, pe cele trei parcele propuse se vor realiza direct din strada Campului, printr-o alee de deservire locala. Aleea de deservire locala propusa va avea profilul de 6 m si va fi compusa din doua benzi carosabile, avand o latime totala de 5 m si un trotuar pietonal de 1 m, conform planului de situatie anexat.

Din punct de vedere al parcajelor, fiecare locuinta individuala va avea un loc de parcare exterior, amplasat in interiorul parcelei. In total, pe amplasamentul studiat, se vor amenaja trei locuri de parcare exterioare.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul proiect propune realizarea procedurii de urbanizare pentru parcela studiata cu suprafata de 1170 mp, inscrisa in C.F cu nr. 296365. Prin procesul de urbanizare se doreste reparcelarea terenului in vederea realizării a trei locuințe unifamiliale, cu suprafata construita de 92 mp, regim de înălțime S+P+1 si acces din strada Campului, printr-o alee de deservire locala.

- **suprafata teren reglementat prin P.U.Z. – 1170 mp, din care:**

- **871.99 mp** – teren destinat realizarii de locuinte individuale (3 parcele);
- **19.81 mp** – teren propus spre dezmembrare in vederea largirii strazii Campului;
- **278.20 mp** – teren cu destinatia de “alee de deservire locala”;

Tinand cont de prevederile RLU aferent P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca, pentru parcela studiata, se va realiza subzona UTR Lip* - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

UTR Lip*

Subzona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica.

Utilizari admise:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine)

Retrageri fata de aliniament:

Constructiile propuse se vor retrage cu 5 m fata de aliniamentul la strada Campului si cu 1 m fata de aliniamentul la aleea de deservire locala propusa.

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare:

Constructiile propuse se vor retrage cu 3 m fata de limitele laterale si limita posterioara ale parcelei.

Circulatii si accese

Accesele auto si pietonal pentru constructiile propuse se vor realiza din strada Campului, printr-o alee de deservire locala cu latimea totala de 6 m.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje: locuinte individuale (unifamiliale) – 1 loc de parcare

Pentru obiectivul propus se vor amenaja, in total, trei locuri de parcare exterioare.

Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, D+P+1, unde S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras.

Inaltimea maxima la cornisa: 8 m.

Inaltimea maxima a cladirilor: 12 m.

Indici urbanistici:

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 0.9

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasa, medie).

Bilant teritorial:

INDICI URBANISTICI PARCELA 1

S _{TEREN PARCELA}	286.09 m ²
S _{CONSTRUITA}	92.00 m ²
S _{C.DESFASURATA}	184.00 m ²
S _{VERDE}	128.42 m ² (44.88%)
S _{PAVATA}	65.67 m ² (22.95%)
P.O.T.EFECTIV PE PARCELA	32.15%
C.U.T.EFECTIV PE PARCELA	0.64

INDICI URBANISTICI PARCELA 2

S _{TEREN PARCELA}	285.63 m ²
S _{CONSTRUITA}	92.00 m ²
S _{C.DESFASURATA}	184.00 m ²
S _{VERDE}	128.48 m ² (44.98%)
S _{PAVATA}	65.15 m ² (22.80%)
P.O.T.EFECTIV PE PARCELA	32.20%
C.U.T.EFECTIV PE PARCELA	0.64

INDICI URBANISTICI PARCELA 3

S _{TEREN PARCELA}	300.27 m ²
S _{CONSTRUITA}	92.00 m ²
S _{C.DESFASURATA}	184.00 m ²
S _{VERDE}	145.12 m ² (48.32%)
S _{PAVATA}	63.15 m ² (21.03%)
P.O.T.EFECTIV PE PARCELA	30.63%
C.U.T.EFECTIV PE PARCELA	0.61

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice existente pe strada Campului.

Alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat, prin racordarea la reseaua publica de alimentare cu apa, existenta pe strada Campului.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la reseaua publica de canalizare existenta pe strada Campului.

Solutia de realizare a racordului la retelele publice de alimentare cu apa si canalizare se va face pe baza unui proiect de specialitate avizat de catre administratorul retelei.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta pe strada Campului, pe baza unui proiect de specialitate avizat de catre administratorul retelei.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la reseaua de gaze naturale existenta pe strada Campului, pe baza unui proiect de specialitate avizat de catre administratorul retelei.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusa, de locuire, este in acord cu RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca si nu prezinta un impact semnificativ asupra mediului, din punct de vedere al actiunii asupra solului, apei freatiche si aerului. Nu sunt necesare masuri speciale de protectie asupra mediului.

Din punct de vedere al gestionarii zgomotului ambiental, proiectul propus va respecta cerințele impuse de prevederile legale. In urma implementarii proiectului, traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va avea un impact semnificativ asupra populatiei din zona.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasa, medie).

Deseurile menajere vor fi depozitate, in zone amenajate ca punct gospodaresc, in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract, de catre firme specializate, urmand a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru asigurarea largirii strazii Campului prevazuta in P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca se propune dezmembrarea unui teren cu suprafata de 19.81 mp.

Pentru realizarea aleii de deservire locala se va asigura o suprafata de 278.20 mp.

4. CONCLUZII

Avand in vedere caracterul zonei stabilit prin RLU aferent P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, dezvoltarea unei zone rezidentiale de densitate mica cu locuinte unifamiliale individuale este in acord cu functiunea si caracterul zonei, contribuind totodata la cresterea calitatii vietii si imbunatatirea aspectului zonei.

Data:
Februarie 2021

Intocmit,
arh. Nadasan Mihaela

Verificat,
Dr.arh.: Gabor Ovidiu

Lip *

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

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

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la aleea de deservire locală;
- (b) suprafața să fie mai mare de 250 mp;
- (c) să aibă formă regulată;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 5 m față de aliniamentul la strada Câmpului și cu 1 m față de aleea de deservire locală.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele, pietonal și auto, se vor realiza din stada Campului, prin aleea de deservire locală cu lățimea de 6 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale): un loc de parcare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, D+P+1, unde S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, 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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

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

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

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

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

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 bransament 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.

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.

ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe: POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe: CUT maxim = 0,9

Data: Februarie 2021

Intocmit,
Arh. Nadasan Mihaela
Verificat,
Dr.arh. Gabor Ovidiu