

MEMORIU DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE
CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE
FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA
UTILITATI
jud. CLUJ, mun. Cluj-Napoca str. Cezar Bolliac FN

Beneficiar : Iuliana si Stefan BUTYKA, Iulianna ALBERT, Alexandru
 FAGADAR, Vasile si Corina LAPADEAN

Proprietar teren : Iuliana si Stefan BUTYKA, Alexandru FAGADAR, Vasile si
 Corina LAPADEAN

Proiect nr. : 8/2016

Data elaborarii : ianuarie/2016

Proiectant : S.C. ATELIER AIAS S.R.L.

1.2. Obiectul PUZ

Prin prezenta documentatie , se doreste reglementarea terenului cuprins intre parcela beneficiarilor si aleea Tufanelor prin construirea unui ansamblu de locuinte familiale, , spatii de parcare , drumuri de acces si alei pietonale.

Locuintele familiale vor fi cu 1 sau 2 apartamente cu pivnita si spalatorie/uscatorie la subsol, bucatarie, camera de zi, baie la parter, 3 camere, baie si hol la etaj.

Materialele folosite la finisaje vor fi astfel alese incat sa se integreze cat mai bine in arhitectura locala.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca;
- Incadrarea in Zona
- Extras de Carte Funciara;
- Certificat de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul beneficiarilor a fost folosit pentru cresterea cerealelor pana in anii 2000 cand proprietarii nu au mai putut sa continue exploatarea agricola.

S-a intocmit o documentatie pentru PUD in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte dar, datorita problemelor financiare, beneficiarii nu au putut continua demersul.

Zona este caracterizata printr-o urbanizare rapida si haotica, cu multe parcele care au devenit neconstruibile datorita expirarii documentatiilor urbanistice existente.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in apropierea intersectiei strazilor Cezar Bolliac si Romul Ladea, in partea de Sud-Est al municipiului. Accesul in zona se face prin strada Romul Ladea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este preponderent plat, cu o usoara panta spre Sud. Pe teren nu exista exploatarea agricole, copaci, amenajari sau cladiri, intreaga suprafata fiind inierbata

2.4. Circulatia rutiera

Principala cale de acces in zona este strada Cezar Bolliac , strada care trece prin partea de Vest a parcelei studiate. Strada Cezar Bolliac se intersecteaza la Sud cu strada Romul ladea, intersectia fiind la cca 30m de parcele.

Parcelele cu nr. CAD. 311939 si 284903 au acces prin aleea Tufanelelor, parcela cu nr. CAD 303994 are accesul din strada Cezar Bolliac.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona functionala aferenta P.U.Z. are o suprafata de 8004.01mp, pe terenul cu nr. cadastral 284903 exista o locuinta unifamiliala, autorizata prin AC nr. 48 din. 07.02.2003, restul terenului studiat fiind inierbat si liber de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apa

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de apa a municipiului. Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de apa existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia, sub drumul propus .

2.6.2. - Canalizare - menajera.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de canalizare a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de canalizare existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.3.- Canalizarea pluviala.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de canalizare pluviala a municipiului. Restul parcelelor se vor racorda la reseaua canalizare pluviala existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.4. - Alimentarea cu caldura.

Nu exista retea de alimentare cu caldura in zona. Incalzirea spatiilor se va realiza prin centrale termice pe gaz.

2.6.5. - Alimentarea cu energie electrica.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua electrica a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua electrica existenta pe strada Cezar Bolliac Prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.6. - Alimentarea cu gaz.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de gaz a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de gaz existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunea propusa (de locuire) este compatibila cu reglementarile impuse de PUG Cluj-Napoca, terenul fiind deja situat in UTR Liu. Parcela studiata este inconjurata la Sud, Nord si Est de locuinte familiale.

La construirea locuintelor si la amenajarea incintei se interzice utilizarea materialelor toxice sau poluante.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

Documentatiile de urbanism avizate releva optiunea administratiei locale de organizare urbanistica a zonei aferente UTR - urilor studiate prin P.U.Z. in sensul respectarii proprietatilor private si a obiectivelor vizate de beneficiari, cu conditia organizarii circulatiei interioare si extinderea echiparii edilitare, prioritati care sunt stabilite prin P.U.G. aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este preponderent plat, cu o usoara panta spre Sud. Pe parcela cu nr. cadastral 284903 exista o locuinta familiala, pe restul parcelelor nu exista exploataii agricole, copaci, amenajari sau cladiri, intreaga suprafata fiind inierbata

Parcela studiata are o forma regulata , fapt care permite dezvoltarea liniara de-a lungul drumului de acces propus , asigurand astfel un acces si parcelelor de la Nord. (strada Tufanelor are o latime de cca 4m si nu poate deservi corespunzator parcelele)

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona este amplasata in intravilanul imunicipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

In prezent exista documentatii urbanistice pentru parcelele adiacente dar acestea au expirat . Parcela beneficiarilor a fost studiata intr-un PUD anterior dar acesta nu a fost aprobat. Terenul studiat este in prezent teren viran aflat in UTR Liu. Parcele cu nr. Cad 311939 si 284903 au fost reglementate printr-un PUD prin care s-a autorizat construirea de locuinte familiale avant acces din strada Tufanelelor dar, din moment ce PUD-ul sis mentionat a expirat, parcelele nu mai sunt construibile.

Suprafata minima a unei parcele ,daca se propune o locuinta unifamiliala pe aceasta, va fi de **350.00mp.**

In cazul in care se doreste amplasarea unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, parcela minima va fi egala cu **500.00mp**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din lipsa spatiilor verzi in zona, se propune amenajarea ca spatiu verde a zonei de protectie VPr prin inierbarea intregii suprafete.

Prin parcelarea propusa, s-a urmarit realizarea unor curti inierbate cat mai mari , suprafata inierbata totala a terenului constituind mai mult de 50% din totalul terenului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- *Circulatia stradala*

Principala artera de circulatie care deserveste zona studiata este strada Cezar Bolliac.

In vederea realizarii profilului III.F de 18m latime propus prin PUG, s-a propus dezmembrarea si cedarea in folosul municipiului a unei suprafete totale de 225.00mp.

Drumul propus prin PUZ(profil 1) va fi destinat circulatiei auto si pietonale, avand o latime totala de 9.00m (s-au propus 2 trotuare de 1,5m latime fiecare si banda de circulatie auto de 3.5m si o zona de parcare de 2,50m) Amenajarea drumului se va realiza prin fonduri proprii, exclusiv de catre beneficiari. Drumul va fi construit cu infrastructura corespunzatoare, se vor prelungi retelele edilitate si va fi asfaltat.

S-a propus si un drum de 5.00m latime(trotuar de 1.50m si carosabil de 3.50m) care va face legatura intre aleea Tufanelor si drumul propus.

- *Parcaje*

Spatiul de circulatii auto va fi asfaltat iar parcarile vor fi relaizate din dale din beton inierbate.

Calcul necesar parcarei

Numar locuinte unifamiliale : 6

Numar locuinte familiale cu 2 unitati locative: **5**

Numar total apartamente cu $S_{utila} < 100\text{mp}$: **10** (C7,C8,C9,C10,C11)

Numar total locuinte unifam. cu $S_{utila} < 100\text{mp}$: **4** (locuintele C1, C2, C3, C4)

Numar total locuinte unifam. cu $S_{utila} > 100\text{mp}$: **2** (locuintele C5 si C6)

Numar necesar de parcare(din care 6 garaje) : $18+4(20\% \text{ parcare vizitatori})=22$ locuri

Numar parcare propuse: **22** locuri parcare (din care 6 sunt in garaje)

- *Circulatii pietonale*

S-au propus doua trotuare de 1,5m latime fiecare de-a lungul drumului propus. Accesul auto si pietonal se face prin strada Cezar Bolliac de la est.

- *Sistematizarea verticala*

Regimul maxim de inaltime este (S)+P+E, iar inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata in punctul cel mai inalt nu va depasi 12m

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

- Parcela studiata are o suprafata de 8004.,01mp.

Se doreste impartirea terenului in 12 parcele construibile , din care parcela nr.12 se considera reglementata si va ramane neschimbata.

Nr. parcela	Suprafata propusa	Cladirea propusa pe parcela
Parcela 01	$S_{parcela} = 385.20\text{mp}$	C1 -Locuinta unifamiliala
Parcela 02	$S_{parcela} = 382.80\text{mp}$	C2 -Locuinta unifamiliala
Parcela 03	$S_{parcela} = 364.00\text{mp}$	C3 -Locuinta unifamiliala
Parcela 04	$S_{parcela} = 366.40\text{mp}$	C4 -Locuinta unifamiliala
Parcela 05	$S_{parcela} = 410.00\text{mp}$	C5 -Locuinta unifamiliala
Parcela 06	$S_{parcela} = 400.00\text{mp}$	C6 -Locuinta unifamiliala
Parcela 07	$S_{parcela} = 500.90\text{mp}$	C7 -Locuinta familiala cu 2 unitati locative
Parcela 08	$S_{parcela} = 500.30\text{mp}$	C8 -Locuinta familiala cu 2 unitati locative
Parcela 09	$S_{parcela} = 500.73\text{mp}$	C9 -Locuinta familiala cu 2 unitati locative
Parcela 10	$S_{parcela} = 500.29\text{mp}$	C10 -Locuinta familiala cu 2 unitati locative
Parcela 11	$S_{parcela} = 500.22\text{mp}$	C11 -Locuinta familiala cu 2 unitati locative
Parcela 12	$S_{parcela} = 832.00\text{mp}$	Locuinta unifam. existenta- nu se modifica

BILANT TERITORIAL			EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
1.	VPr	Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică	989.13	12.36	989.13 (nu se modifica)	12.36
2.	Liu	Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban	7014.88	87.64	0.00	0.00
3.	Liu*	Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0.00	7014.88	87.64
4.	TOTAL		8004.01	100.0	8004.01	100.0

1	FUNCTIUNI ADMISE	- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. - Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative -garaje autoturisme - Admise cu conditionari : servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de turism, functiuni de educatie / invatamant
2	REGIM DE INALTIME	Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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
3	INDICI URBANISTICI	<u>P.O.T. maxim admis:</u> - Locuinte si alte utilizari admise:35% <u>C.U.T. maxim admis:</u> - Locuinte si alte utilizari admise:0.9
4	SPATII VERZI	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).
5	ALINIERE MINIMA RETRAGERI LATERALE	- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 2.5 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. - Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m iar fata de limita posterioara cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

BILANT TERITORIAL		Existent Liu		Propus Liu*	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii	60.00	0.75%	1524.26	19.04%
2	Zona circulatii	206.00	2.57%	2911.00	36.37%
	din care parcar:	0.00	0.00	200.00	2.50%
3	Zona verde	7738.01	96.68%	3568.75	44.59%
4	TOTAL	8004.01	100.00%	8004.01	100.0%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apa

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare.. Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.6.2. - Canalizare - menajera.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. . Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

- Canalizarea pluviala.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. . Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.6.3. - Alimentarea cu caldura.

Fiecare locuinta se va incalzi cu centrala termica pe gaz .

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrica.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.8. Obiective de utilitate publica

Scopul proiectului este de a realiza un ansamblu de locuinte familiale, , parcuri si drum de acces . Pentru a permite latirea strazii Cezar Bolliac, se propune dezmembrarea si cedarea, in favoarea municipiului, cu titlu gratuit, a unei suprafete de 225mp.

4. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza realizarea ansamblului de locuinte familiale in conformitate cu PUG al municipiului Cluj-Napoca judetul Cluj si a certificatului de urbanism nr. 2971 din 10.07.2019 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca

Arh. Radu BOIERU

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

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 (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cadrul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit prin studiul de oportunitate și conține 3 parcelele cu nr. CAD 303994,311939 și 284903
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, s-au specificat detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situațiilor tranzitorii*.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”)

În vederea realizării profilului III.F de 18m latime propus prin PUG pentru strada Cezar Bolliac, s-a propus dezmembrarea și cedarea în folosul municipiului a unei suprafețe totale de 225.00mp.

Zona aferentă UTR VPr va fi îngrădită și inerbata. Se interzice folosirea acestui spațiu de protecție în alt scop decât cel prevăzut în avizul de amplasament emis de SC Electrica SA

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) 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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. 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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințe unifamiliale, respectiv 500 mp pentru locuințe familiale cu 2 unitati locative
- (e) să aibă formă regulată

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.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

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

Suprafața minimă a unei parcele, dacă se propune o locuință unifamilială pe aceasta, va fi de **350.00mp**.

În cazul în care se dorește amplasarea unei locuințe semicolective cu două unități locative, parcela minimă va fi egală cu **500.00mp**

Se dorește împartirea terenului în 12 parcele construibile, din care parcela nr.12 se consideră reglementată și va rămâne neschimbată.

Nr. parcela	Suprafața propusă	Clădirea propusă pe parcela
Parcela 01	$S_{\text{parcela}}=385.20\text{mp}$	C1-Locuință unifamilială
Parcela 02	$S_{\text{parcela}}=382.80\text{mp}$	C2-Locuință unifamilială
Parcela 03	$S_{\text{parcela}}=364.00\text{mp}$	C3-Locuință unifamilială
Parcela 04	$S_{\text{parcela}}=366.40\text{mp}$	C4-Locuință unifamilială
Parcela 05	$S_{\text{parcela}}=410.00\text{mp}$	C5-Locuință unifamilială
Parcela 06	$S_{\text{parcela}}=400.00\text{mp}$	C6-Locuință unifamilială
Parcela 07	$S_{\text{parcela}}=500.90\text{mp}$	C7-Locuință familială cu 2 unități locative
Parcela 08	$S_{\text{parcela}}=500.30\text{mp}$	C8-Locuință familială cu 2 unități locative
Parcela 09	$S_{\text{parcela}}=500.73\text{mp}$	C9-Locuință familială cu 2 unități locative
Parcela 10	$S_{\text{parcela}}=500.29\text{mp}$	C10-Locuință familială cu 2 unități locative
Parcela 11	$S_{\text{parcela}}=500.22\text{mp}$	C11-Locuință familială cu 2 unități locative
Parcela 12	$S_{\text{parcela}}=832.00\text{mp}$	Locuință unifam. existentă- nu se modifică

BILANT TERITORIAL		Existent Liu		Propus Liu*	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	60.00	0.75%	1524.26	19.04%
2	Zona circulației	206.00	2.57%	2911.00	36.37%
	din care parcuri:	0.00	0.00	200.00	2.50%
3	Zona verde	7738.01	96.68%	3568.75	44.59%
4	TOTAL	8004.01	100.00%	8004.01	100.0%

BILANT TERITORIAL			EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
1.	VPr	Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică	989.13	12.36	989.13 (nu se modifica)	12.36
2.	Liu	Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban	7014.88	87.64	0.00	0.00
3.	Liu*	Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0.00	7014.88	87.64
4.	TOTAL		8004.01	100.0	8004.01	100.0

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
Garajele se vor retrage cu minimum 3.00 m de la aliniament

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.
Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m 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 6.00 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

- (d) în cazul parcelelor care au frontul la strada mai mare decât adiancimea parcelei, cladirile se vor retrage cu o distanța minimă de 3m fata de limitele laterale si cu o distanța minimă de 6 m fata de limita posterioara.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute 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 sau cuplate (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.

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, volumetric 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 paștișe 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 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, închise 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 bransament 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 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.

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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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