

MEMORIU TEHNIC

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

-Elaborare PUZ pentru parcelare si construire ansamblu locuinte individuale si cuplate S+P+E

Cluj-Napoca, str. Dealul Fanatelor, f.nr.

-Proiect nr.22/2019

-Beneficiari:S.C. TARDO CONSTRUCT S.R.L.

TARMURE OVIDIU-DAN

TARMURE RALUCA

TARMURE MIRCEA DUMITRU

-Amplasament: Cluj-Napoca, str. Dealul Fanatelor, f.nr.

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare:P.U.Z.

-Data elaborarii:iunie 2020

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.Z. pe terenul in suprafata de 4000mp delimitat in partea estica de limita intravilanului, in partea sudica si nordica de limita U.T.R. Uliu si strada Dealul Fanatelor in partea vestica- conform certificatului de urbanism nr.

5036/26.11.2018

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede formarea unor parcele individuale destinate construirii de locuinte individuale si cuplate .

Locurile de parcare necesare functiunii propuse se vor asigura partial in garajele incluse in corpurile principale ale cladirilor propuse , partial pe locurile de parcare amenajate in incinta.

Urbanizarea este prima etapa dintr-un proces care are ca scop final realizarea locuintelor individuale si cuplate.

. Tinand cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplaseaza urmatoarele zone distincte:

- **Liu***- Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban
- drumul privat propus va prelua profilul strazii existente -conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009

In urma etapei de obtinere a avizului de oportunitate s-a obtinut avizul 89 din 31.03.2020 prin care municipalitatea considera oportuna studierea zonei in vederea reglementarii urbanistice

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

La momentul initiarii proiectului, obiectivul se afla in UTR ULiu/PUZ - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban. Reglementarile propuse sunt corelate atat cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009, cat si cu PUG aprobat cu H.C.L. 493 din 2014. Zona adiacenta sudica a fost reglementata inainte de intrarea in vigoare a noului PUG , studiile respective de urbanism si-au pierdut valabilitatea, zona nordica este incusa in UTR U Liu.

2.2 Incadrare in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea nordica a municipiului Cluj-Napoca, delimitat in partea sud-estica de limita intravilanului, in partea sud-

vestica si nord-estica de limita U.T.R. Uliu si strada Dealul Fanatelor in partea vestica

2.3 Elemente ale cadrului natural

Suprafata terenului in zona prezenand o inclinare dinspre nord-est spre sud-vest, inclinarea si conformatia terenului avand rol hatarator de modelare actuala.

2.4Circulatia

Strada colectoare Oasului deserveste majoritatea proprietarilor din zona, mentine legatura cu centrul orasului si Chinteni. Str. Dealul Fanatelor realizeaza legatura dintre aleea de acces si str Oasului. Pe Aleea de acces exista trotuar de 1m latime pe fiecare latura si carosabil de 7m cu cate o banda pe sens. Aleea este recent amenajata – situatie prezentata pe plansa U02. Str. Dealul Fanatelor este asfaltata, fara trotuaree amenajate .

Pentru str. Oasului se preia profilul transversal de 25m – tip II.G – conform Anexa 6 din P.U.G Cluj-Napoca;

2.5Ocuparea terenurilor

Terenurile din zona sunt reparcelate si construite cu regim redus de inaltime, fie in curs de urbanizare. Procentul loturilor neurbanizate este destul de mare – situatie prezentata in plansa “Incadrare in teritoriu”.

2.6 Echiparea edilitara

Zona este inclusa in intravilanul municipiului, aleea de acces beneficiaza de toate utilitatile necesare. In prelungirea acesteia va fi necesara extinderea retelei de canalizare, apa, gaz si curent care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor.

2.7 Probleme de mediu

Nu se identifica probleme majore de mediu,.Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se va face in locurile amenajate in incinta fiecarei parcele.

2.8 Optiuni ale populatiei

Zona dispune de o rezerva de teren neurbanizata , destul de atractiva pentru investitori. Datorita pozitiei pe care o ocupa, se preteaza pentru zona rezidentiala. Extinderea si modernizarea circulatiei si a retelelor edilitare ridica valoarea acestor terenuri.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1Concluzii ale studiilor de fundamentare

Urbanizarea parcelelor din zona s-a facut print-o serie de P.U.D.-uri si P.U.Z.-uri aprobate anterior intrarii in vigoare a reglementarilor P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Aceste studii si-au produs urmari, pe baza lor s-au realizat locuinte cu regim redus de inaltime si drumuri de legatura aferente. Informatiile din aceste studii urbanistice si-au pierdut valabilitatea.

3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifica zona studiata ca apartinand Uliu/PUZ Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban. Realizarea de parcele individuale, regulate cu respectarea reglementarilor din PUG, nu altereaza semnificativ cadrul natural.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor respecta prevederile impuse de Agentia de Mediu. Realizarea de parcele individuale, cu respectarea cerintelor de constructibilitate prevazute in PUG, extinderea cailor de circulatie interconectate, amenajarea sustenabila a unor zone verzi adaptate situatiei topografice nu altereaza semnificativ cadrul natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia existenta se desfasoara pe strada colectoare Str. Oasului -catre Chinteni si centru. Caile de circulatie cuprinse in zona studiata vor avea urmatoarele profile:

- str. Oasului va avea profilul transversal de 25m – tip II.G – conform Anexa 6 din P.U.G Cluj-Napoca
- str. Dealul Fanatelor are profil de 9 m – conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 116 din 26.02.2009
- Aleea de acces are profil de 9m - conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 116 din 26.02.2009
- prelungirea aleii de acces – se pastreaza profilul actual, la capatul strazii se va amenaja o platforma de 12.5x12.5m pentru a asigura spatiu de manevra necesar masinilor de pompieri si de salubritate

3.5 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafata de 4000mp, supus studiului este inscris in prezent in CF - conform extraselor cf anexate cu destinatia agricola . Prin procesul de urbanizare se urmareste transformarea lui in parcele constructibile pentru locuinte individuale si cuplate.

Tinand cont de prevederile RLU aferent PUG, se amplaseaza urmatoarea zona :

- **UTR Liu***- Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban S+P+E
-

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATA 4000mp:

Bilant teritorial				
	Existent		Propus	
S teren	4000mp	100%	4000mp	100%
S teren propusa pentru dezmembrare(drum)	-		686mp	17.15%
S teren parcele dupa dezmembrare-Liu*	-		3314mp	82.85%
Mr. parcele	1		9	
Regim de inaltime locuinte	-		D+P+E	
Indici urbanistici				
	Existent		Propus	
POT Liu*		-		35%
CUT Liu*		-		0.9

BILANT TERITORIAL Liu*

Bilant teritorial - Liu*(parcele)				
	Existent		Propus	
S. teren	-	-	3314mp	100%
S. construita	-	-	981mp	29.6%
S. circulatii auto/rampe/parcari	-	-	244mp	7.36%
S. circulatii pietonale	-	-	408mp	12.31%
S. vegetatie(minim 40%/ S. teren)	-	-	1681mp	50.73%

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
 - (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Se prevad 9 parcele in UTR Liu* -necesar parcaje 18

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR S+P+E

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. Maxim = 0,9

Regimul de aliniere va fi preluat din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona este inclusa in intravilanul municipiului, pe alee de acces exista toate utilitatile necesare. Pe strada propusa va fi necesara extinderea retelei de canalizare, apa, gaz, electrica; lucrarea care se va executa pe cheltuiala beneficiarilor.

Alimentarea cu energie electrica,gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele propuse prin bransamente dimensionate in functie de necesitatea imobilelor propuse. Documentatia pentru bransamente se va elabora la faza "Autorizatie de Construire".

Apele menajere uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a municipiului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002-"Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor".

Se recomanda amplasarea tuturor utilitatilor in pamant, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicatii si iluminat public.

3.7. Protectia mediului

Se vor respecta prevederile Agentiei de Mediu.

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei,folosind sisteme cu 4 fractii. Prin contract cu agentul contractual din zona acestea vor fi

evacuate si transportate la rampa de gunoi a municipiului. Evacuarea apelor uzate se va face in sistemul de canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Conform avizului de oportunitate terenul este destinat exclusiv locuintelor. La capatul strazii se va amenaja o platforma de 12.5x12.5m pentru a asigura spatiu de manevra necesar masinilor de pompieri si de salubritate

4.CONCLUZII

4.1.Categorii de costuri

Extinderea retelelor edilitare, amenajarea drumului la strat de uzura intra in sarcina investitorilor.

4.2.Concluzii

Prin realizarea obiectivului parcelare pentru locuinte individuale si cuplate in conditiile reglementarilor prezentului P.U.Z., zona studiata va spori calitativ fondul construit existent. In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrarile din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator al zonei, care se impune prin P.U.G.

Elaboratorul considera investitia ca fiind oportuna, prin imbunatatirea situatiei fondului construit din zona.

Data elaborarii:

18.06.2020

intocmit:

arh. Katona Julia

coordonator R.U.R. arh. Munteanu Doina F.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.5036 / 26.11.2018 si avizul de oportunitate nr.89 / 31.09.2020 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, inscris in CF cu
nr. cad.261655 = 2000mp

nr. cad. 322545 =2000mp
avand suprafata totala de 4000mp.

Limite :

- la sud-vest – in UTR ULiu se afla -locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+E,
- la nord-est –se invecineaza cu UTR ULiu – drum de acces si locuinte individuale cu regim de inaltime (S)+P+E+(M)
- pe latura vestica e marginita de str. Dealul Fanatelor
- pe latura sud-estica este limita intravilanului.

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine:

S.C. TARDO CONSTRUCT S.R.L.

TARMURE OVIDIU-DAN

TARMURE RALUCA

TARMURE MIRCEA DUMITRU

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Regulament pentru UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat(cuplat).

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru **activitati de alimentatie publica** se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii. In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate , mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate;
- (c) suprafata va fi mai mare sau egala cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 360 mp pentru locuintele izolate.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 5 m – preluat din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009. Pentru parcelele de colt, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fasiei 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 CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m
- (c) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina la limitele laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (d) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m, astfel încât să se poată parca în paralel două autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru

caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): - doua locuri de parcare.

Alte activitati: - conform *Anexei 2 din PUG*

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane , Suplimentar fata de acestea , este admisa o mansarda sau un nivel retras. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: **S+P+1**, , **D+P+M**, **D+P+R** (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsoul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60o , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Apele pluviale vor fi evacuate in emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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

Intocmit

arh. Katona Julia

coordonator R.U.R. arh. Munteanu Doina F.