

Documentatie Tehnica pentru obtinerea

AVIZ C.T.A.T.U.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATA**

Strada Lipova f.n. mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Initiator:

POPA EUGEN

str. Dorobantilor, nr. 76
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant

S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Cluj -Napoca 400167, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect

1400 / 2021

Faza proiect:

PUZ

Cluj-Napoca
APRILIE 2021

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.
Str. Calarasilor, Nr. 1, Mun.Cluj-Napoca, Jud.Cluj
Email - studio@arhimar.ro
tel. 0264-596786
Sef Proiect : arh. Claudiu Botea

Proiectant arhitectura : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.
Cluj -Napoca 400167, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H
Email - studio@arhimar.ro
tel. 0264-596786
Sef proiect: arh. BOTEA Claudiu
Verificator: arh. MOLDOVAN Valentin
Proiectant: arh. BARNA Daniel
Proiectant: arh. BEDREAGA Adrian
Proiectant: arh. DEAK-SALA Rebeka

BORDEROU

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

Strada Lipova f.n. mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Foaie prezentare
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism
Acte identitate beneficiari
Extrase CF

PIESE SCRISE

1. Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

ARH PUZ-01 Plan incadrare in localitate	sc. 1:10000;
ARH PUZ-02 Plan situatie existent	sc. 1:500;
ARH PUZ-03 Plan reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1:500;
ARH PUZ-04 Reglementari- echipare edilitara	sc. 1:500;
ARH PUZ-05 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500;
ARH PUZ-06 Propunere mobilare urbanistica	sc. 1:500.
ARH PUZ-07 Plan incadrare drum propus	sc. 1:2000;
ARH PUZ-08 Plansa PUZ HCL 364/2005	sc.-;
ARH PUZ-09 Prezentare volumetrica	sc.-.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTALIZATA**

Initiatori: **POPA EUGEN**
str. Dorobantilor, nr. 76
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1400 / 2021**

Faza proiect **PUZ**

1.2 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTALIZATA”**, in Cluj-Napoca, str. Lipova f.n., jud. Cluj.

Tema de proiectare, stabilita de comun acord cu beneficiarul, propune construirea a 8 imobile cu functiunea de locuire.

Proiectul de dezvoltare a zonei strazii Lipova propune dezvoltarea zonei prin aplicarea in mod obligatoriu a unei proceduri de urbanizare prin care se vor stabili noi cai de circulatie si prevederi specifice ale regimului de construire, gabarite, regim maxim de inaltime, indici urbanistici, caracter functional, etc.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Lipova f.n., in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Surse de documentare:

Ridicarea topografica
Extrase C.F.
PUG al mun. Cluj-Napoca

Concluzii din sursele de documentare:

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in UTR-ULI/c – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME – INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

POT maxim 35.00%

CUT maxim 0,9

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

In prezent zona se prezinta sub forma unor terenuri de tip agricole sau libere situate in intravilanul municipiului. In zona studziata predomina locuintele cu regim mic de inaltime.

Avand in vedere pozitia in cadrul orasului, vecinatatea fata de o cale importanta de comunicatie precum si existenta unor elemente de infrastructura, zona este considerata cu un potential ridicat de dezvoltare economica si urbana.

2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in partea de N a intravilanului mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Amplasamentul nu deserveste localitatea cu institutii de interes general.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Parcela studziata are un perimetru neregulat cu o panta de cca. 12m diferenta dintre strada propusa si capatul parcelelor. Lungimea parcelelor varieaza intre 65 si 45 m.

2.4 Circulatia

Zona este conectata cu mun. Cluj-Napoca prin intermediul unei cai de comunicatie rutiera – Strada Lipova.

Amplasamentul nu beneficiaza de conexiune la alte cai de comunicatie terestre, aeriene sau pe apa.

Accesul pe amplasament se realizeaza direct din Strada Lipova, prin intermediul unei circulatii carosabile existente.

In prezent capacitatea de trafic a drumului Bulevardul Muncii (conexiunea principala cu centrul orasului) nu este depasita si nu se impune modernizarea acestuia.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studziata gazduieste imobile cu functiune de locuire cu regim redus de inaltime. Intreaga latura Nordica a Bulevardului Muncii este intr-o faza de urbanizare predominant functiunea de comert spre Bulevard si functiunea de locuire spre arterele secundare.

Zona studziata este dotat corespunzator cu servicii necesare functiunii de locuire, adica: magazine, scoli, spatii verzi.

Suprafata de spatii verzi in zona studziata nu poate fi cuantumizata, aceasta nefiind coagulata in zone dedicate ci mai degraba dispersata ca rezultat al intercalarii cu platforme pietonale sau carosabile.

2.6 Echiparea edilitara

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa, fiind racordat la retea de distributie a apei potabile, a gazului metan, a curentului electric, a retelei de telefonizare si a retelei de canalizare existente in zona.

2.7 Probleme de mediu

Geometria terenului si conformarea proiectului la aceasta nu impune realizarea unor lucrari de sistematizare verticala sau retrageri ale corpurilor de cladire fata de elemente ale cadrului natural.

Activitatile desfasurate pe amplasament (preponderent locuire) nu constituie un risc pentru mediul inconjurator.

Nu a fost constatata prezenta unor retele edilitare sau a unor trasee din sistemul cailor de comunicatii care sa prezinte un risc pentru zona.

Nu au fost identificate valori de patimoniu care sa necesite protectie

Amplasamentul nu are potential balnear sau turistic.

2.7 Optiuni ale populatiei

Nu au fost inregistrate optiuni ale populatiei in raport cu dezvoltarea propusa.

Intentia administratiei publice locale, asa cum este ea enuntata in PUG mun. Cluj-Napoca este de a implementa programe de rabilitare si restructurare in vederea valorificarii importantului potential de dezvoltare economica si urbana. Aceste programe vor fi realizate sub forma unor documentatii de urbanism faza PUZ

In calitate de elaborator al documentatiei tehnice faza PUZ consideram ca solicitarile beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, solutia de amplasare a cladirilor si de rezolvare a circulatiilor interioare fiind una potrivita pentru activitatea propusa pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Datorita cresterii semnificative a functiunii de locuire in zona este necesara aplicarea unei proceduri de urbanizare. In acest fel se propune implementarea unui regulament de reparcelare cu urmatoorii pasi:

- constituirea asociatiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul initierii si derularii actiunii de reparcelare (optional);
- reactualizarea bazei topografice si cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuala a terenurilor;
- remodelarea parcelarului in conformitate cu structura urbana propusa, in mod obligatoriu conforma prezentului RLU.

Calea principala de acces este aglomerata la orele diminetii si dupa-amiezii datorita numarului mare de autovehicule provenit de la functiunile de locuire colectiva aflate in zona de N-V a amplasamentului, in acest fel este necesara asigurarea unor trasee de circulatie auto si pietonala coeerte in zona.

Deoarece in zona predomina functiunea de locuire, prin PUZ de urbanizare se vor organiza si reglementa in mod obligatoriu subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat prevazute in PUG. Spatiile de parcare vor fi amenajate exclusiv in incinta unitatii, numarul de locuri de parcare pentru autovehicule si biciclete urmand a fi determinat conform prevederilor PUG mun. Cluj-Napoca.

Noile imobile pot fi racordate la retelele edilitare prezenta in zona.

3.2 Prevederi ale PUG

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune reparcelarea zonei studiate si construire 8 imobile cu functiunea de locuire conform prevederilor din PUG.

UTILIZARI ADMISE

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate in teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici

Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale – sunt admise locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente) pe parcela.

In cadrul subzonei sunt admise:

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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 colective 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 prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanti, 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 colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

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.

Alternativ, pe o parcela se poate amplasa un grup de locuinte colective mici incluzand fiecare maximum 6 unitati locative, grupate in jurul unui spatiu verde comun, caz in care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

(a) vor avea front la strada;

(b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 5 m pentru locuintele insiruite, mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate, mai mare sau egala cu 22 m pentru locuintele colective mici si in cascada. Pentru ansambluri, frontul la strada va fi de minimum 40 m.

(c) adancimea va fi mai mare decat frontul la strada;

(d) suprafata va fi mai mare sau egala cu: 100 mp/locuinta pentru locuintele colective mici, 120 mp/locuinta pentru locuintele in cascada, 150 mp pentru locuintele insiruite si covor, 300 mp pentru locuintele cuplate, 360 mp pentru locuintele izolate.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmand a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situatie in parte.

Pentru parcelele de colt, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente, inclusiv in cazul cladirilor insiruite sau covor.

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

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) in cazul construirii pe limita / limitele laterala / laterale de proprietate (locuinte cuplate, insiruite, covor), P.U.Z. va stabili adancimea calcanului. Se recomanda construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima cladire dintr-un sir se va retrage de la limita laterala de proprietate;

(b) in cazul construirii in retragere fata de limita / limitele laterale de proprietate (locuintele colective mici, locuinte izolate, cuplate, capetele de siruri ale locuintelor insiruite sau covor), cladirile se vor retrage de la aceasta / acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m. In cazul locuintelor in cascada, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 4,5 m;

(c) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m, cu exceptia celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) in cazul locuintelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limita posterioara a parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale 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.

Locuinte individuale (unifamiliale) insiruite și covor, sau semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa
- Locuinte colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa
- Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):
- doua locuri de parcare.
- Alte activitati:
- conform Anexei 2

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

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

Prin exceptie, pentru cladirile de locuit de tip covor, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: D+P, (S)+P+R (nivel partial), (S)+P+M, respectiv doua niveluri supraterane.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor de tip cascada, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m, iar cea masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 18 m. Inaltimea se masoara de la baza fatadei din aval.

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 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 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, 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

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile si functionale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

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 spatiul 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). Prin exceptie, la locuintele covor, spatiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafata unei parcele. 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 aliniment (gradina de fatada), minim 60% 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 inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. P.U.Z. poate stabili neinchiderea aliniamentelor cu imprejmuiiri. In acest caz masura se va aplica in mod obligatoriu unitar.

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 2,20 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.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

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

P.O.T. maxim = 35%

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Interventia prezentata in prezenta documentatie tehnica nu presupune relationarea concreta cu nici o forma de relief.

Spatiile plantate vor corespunde ca grad de ocupare si conformare cu prevederile impuse de RLU aferent UTR Ei din PUG mun. Cluj-Napoca.

Amplasamentul nu prezinta probleme de stabilitate a terenului acesta fiind incadrat ca avand risc geotehnic „redus”.

Se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f > 2,00$ m de la CTA si o latime minima a fundatiei $B_{min} = 1,00$ m

Conditile de clima nu impun solutii tehnice speciale pentru regimul de fundare, ape meteorice, incarcari din vant sau zapada.

Amplasamentul nu dispune de potential balnear sau turistic.

3.4 Modernizarea circulatiei

In vederea urbanizarii si modernizarea zonei se propune largirea strazii Lipova si prelungirea strazii colectoare cu profil de 9.00m conform reglementarilor din PUG.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune elaborarea unui PUZ in vederea construirii unor locuinte cu regim redus de inaltime, respectand prevederile Regulamentului de Urbanism pentru UTR ULi/c.

- SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT (CU DRUM): **12984.00 mp**
- SUPRAFATA CONSTRUITA (CALCUL POT):
EXISTENTA: 385.00 mp
PROPUSA: 3469.20 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (CALCUL CUT):
EXISTENTA: 1109 mp
PROPUSA: 8920.80 mp
- POT:
EXISTENT: 3.36%(raportat la 9912.00 mp- suprafata fara drumuri de acces)
PROPUS: 35.00%
- CUT:
EXISTENT: 0.10(raportat la 9912.00 mp- suprafata fara drumuri de acces)
PROPUS: 0.90

- REGIMUL DE INALTIME:
EXISTENT: D+P+E/M
PROPUS: S/D+P+E+R/M
- NR.LOCUINTELOR INDIVIDUALE :
EXISTENTE: 4
PROPUS: 8
TOTAL: 12
- BILANT TERITORIAL:
SPATII VERZI EXISTENTE :11398.00 mp
SPATII VERZI PROPUSE: 3964.80+704.30 mp

DRUM EXISTENT:1545.00 mp

DRUM PROPUS: 2478.00 mp

■ INALTIMEA MAXIMA LA ATIC:

EXISTENTA:+7.50 fata de CTA

PROPUS:+12.00 fata de CTA

■ INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIEI :

EXISTENTA:+9.85 fata de CTA

PROPUS:+12.00 fata de CTA

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarului respectiv.

- Alimentarea cu apa – se va racorda la reseaua existenta in zona ;
- Canalizarea menajera – se va racorda la reseaua existenta in zona ;
- Alimentarea cu energie electrica – se va racorda la reseaua existenta in zona ;
- Telecomunicatii – se va racorda la reseaua existenta in zona ;
- Alimentarea cu gaze naturale – se va racorda la reseaua existenta in zona ;
- Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere,

servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

Dupa amplasarea racordurilor si bransamentelor si a sapaturilor de fundatii se reamenajeaza terenul in forma initiala.

3.7 Protectia mediului

Nu au fost determinate surse de poluare pe amplasament.

Nu au fost determinate elemente cauzatoare de riscuri naturale.

Apele uzate menajere vor fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Apele meteorice vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare pluviala.

Apele meteorice provenite de pe platformele auto vor fi colectate, tratate intr-un separator de hidrocarburi si ulterior deversate in reseaua publica de canalizare.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate cu ajutorul unei companii specializate. Activitatea industriala desfasurata pe amplasament nu genereaza deseuri industriale periculoase pentru mediu.

Nu se impun consolidari de maluri sau recuperari ale unor terenuri degradate.

Se vor organiza zone verzi conform specificatiilor impuse de RLU ca suprafata si continut de vegetatie.

Nu se impune instituirea unor zone protejate pentru conservarea bunurilor de patrimoniu.

Refacerea peisajera si reabilitarea urbana se vor realiza prin stabilirea unor trasee pietonale si carosabile de incinta secondate de spatii verzi.

Nu a fost determinat potential turistic si balnear pe amplasament.

3.8 Obiective de utilitate publica

Pentru realizarea urbanizarii propuse se va dezmembra cca. 677.00 mp din terenul aflat in proprietatea beneficiarilor. Proprietatile afectate pot fi studiate pe plansa ARH PUZ-05 Obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Consideram ca interventiile propuse sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in Planu Urbanistic General: zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare., cu modificarile necesare pentru a se adapta contextului actual si nevoilor beneficiarului.

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% iar CUT maxim sa fie 0.9. De asemenea constructiile se vor amplasa cu retragere fata de limitele laterale nu mai putin de 3m, retragerea fata de aliniament va fi 3-5m, iar retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 6 m in conformitate cu reglementarile din UTR ULi/c. Se vor amenaja zone de loisir si agrement in interiorul ansamblului rezidential si spatiu de joaca pentru copii.

Prioritati de interventie:

- Regularizarea si realizarea profilelor drumului care sa asigure accesul carosabil la ansamblul residential conform reglementarilor propuse in PUG 2015 Cluj-Napoca. Regularizarea circulatiilor va duce la trecerea unor suprafete din domeniul privat in domeniul public.
- realizarea unui ansamblu compus din 8 de parcele si 8 imobile rezidentiale, corpuri ce vor avea un regim de inaltime de S/D+P+E+M/R din care, subsolurile vor fi ocupate de parcaje sau spatii tehnice, parterul si etajele vor fi destinate unitatilor locale.
- amenajarea zone de loisir si agrement in interiorul ansamblului rezidential si spatiu de joaca pentru copii.
- necesarul de parcaje conform normelor in vigoare vor fi asigurate in interiorul parcelelor propuse.

Intocmit,
arh. Rebeka Deak-Sala

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR Li/c AFERENT PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Initiator: **POPA EUGEN**
str. Dorobantilor, nr. 76
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1400 / 2021**

Faza proiect: **PUZ**

1. Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite si echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

1.2 Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in conformitate cu prevederile PUG mun Cluj-Napoca enuntate in cadrul Certificatului de Urbanism nr. 764/2021 emis in scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA.

Continutul prezentei documentatii a fost elaborate in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul modificata si actualizata respective in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

1.3 Domeniul de aplicare

Prezenta documentatie stabileste o serie de reglementari ce se vor aplica exclusiv asupra UTR studiat asa cum este acesta descris in plansa de zonificare din PUG mun. Cluj-Napoca.

Prezenta documentatie propune urbanizarea unei zone care se afla in UTR-ULi/c – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME – INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI.

Regulile de baza enuntate in continuare se vor referi si vor reglementa strict zona studiata prezentata pe ARH-PUZ.02 Plan de situatie existent.

UTR-ULi/c LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME – INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu sau elemente de patrimoniu natural sau construit care sa necesite formularea unui set de reguli specifice in sensul protejarii lor.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Orice forma de interventie care vizeaza constructii existente de orice fel se va implementa in urma unei expertize tehnice intocmite conform specificului obiectivului vizat si in urma acordului ISC Cluj.

Orice forma de interventie ce vizeaza spatiul public va fi avizata in prealabil de administratorul spatiului pe baza unui proiect tehnic intocmit in scopul precis al interventiei vizate.

2.3 Reglementari pentru spatiul public

Procesul de reabilitare, modernizare si extindere a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

2.4 Utilizari admise

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor.

ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici

Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.

2.4.1 Utilizari admise cu conditionari

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale – sunt admise locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente) pe parcela.

ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici – pe terenurile in panta se pot amplasa locuinte semicolective in cascada avand maximum doua unitati locative pe nivel si un numar de maximum patru niveluri.

In cadrul subzonei sunt admise:

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, conform Anexei 1 din PUG, 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 colective 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 prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanti, 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 colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

2.4.2 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.

Alternativ, pe o parcela se poate amplasa un grup de locuinte colective mici incluzand fiecare maximum 6 unitati locative, grupate in jurul unui spatiu verde comun, caz in care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

2.5 Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

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

- (a) vor avea front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 5 m pentru locuintele insiruite, mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate, mai mare sau egala cu 22 m pentru locuintele colective mici si in cascada. Pentru ansambluri, frontul la strada va fi de minimum 40 m.
- (c) adancimea va fi mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu: 100 mp/locuinta pentru locuintele colective mici, 120 mp/locuinta pentru locuintele in cascada, 150 mp pentru locuintele insiruite si covor, 300 mp pentru locuintele cuplate, 360 mp pentru locuintele izolate.

2.6 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

2.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul construirii in retragere fata de limita / limitele laterale de proprietate (locuintele colective mici, locuinte izolate, cuplate, capetele de siruri ale locuintelor insiruite sau covor), cladirile se vor retrage de la aceasta / acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m. In cazul locuintelor in cascada, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 4,5 m;

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m, cu exceptia celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

In cazul locuintelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8 m;

Garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limita posterioara a parcelei.

2.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m.

2.9. Circulatii si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, in mod direct. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

2.10. Stationarea autovehiculelor

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula in interiorul parcelei.

ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula in interiorul parcelei, in garaje subterane.

In cazul amplasarii parcajelor la sol, distanta de la cladirile de locuit / limitele parcelelor pana la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spatiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

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. In acest caz distanta de la cladirile de locuit / limitele parcelelor pana la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

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.

Locuinte individuale (unifamiliale) insiruite si covor, sau semicolective:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Locuinte colective mici:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):

– doua locuri de parcare.

Alte activitati:

– conform Anexei 2

2.11 Inaltimea maxima admisa a cladirilor

ULi/c_a – Subzona aferenta locuintelor individuale

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

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

Prin exceptie, pentru cladirile de locuit de tip covor, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: D+P, (S)+P+R (nivel partial), (S)+P+M, respectiv doua niveluri supraterane.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor de tip cascada, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m, iar cea masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 18 m. Inaltimea se masoara de la baza fatadei din aval.

ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter si doua etaje, parter, etaj si mansarda). Suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat in exclusivitate garajelor si altor functiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pentru clădirile de locuit de tip cascada regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascada, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fatadei din aval.

2.12. 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 pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țigla ceramică sau tablă lăsată pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tamplării (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.

2.13. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele 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.

2.14. 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). Prin exceptie, la locuintele covor, spatiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafata unei parcele. 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 aliniment (gradina de fatada), minim 60% 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.

2.15. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul va fi 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 2,20 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.

2.16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

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

P.O.T. maxim = 35%;

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

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

Intocmit

arh. Rebeka Deak-Sala

Sef proiect / coordonator urbanism

arh. Claudiu Botea