

Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

1. Introducere

La comanda proprietarului, POP-BUIA Pavel și asociații, cu domiciliul în mun. Cluj Napoca, str. Lăpușului, nr. 8, jud. CLUJ și în baza certificatului de urbanism 298 din 21.01.2020 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca a avizului în vederea promovării lucrării: „ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATE, ÎN VEDEREA PARCELĂRII”, în intravilanul mun. Cluj Napoca str. Odobești, nr. FN, jud. CLUJ. Terenul în studiu are o suprafață de 7301 mp.

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIRE:	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATE, ÎN VEDEREA PARCELĂRII
AMPLASAMENT:	str. Odobești, nr. FN, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
BENEFICIAR:	POP-BUIA Pavel și asociații mun. Cluj Napoca, str. Lăpușului, nr. 8, jud. CLUJ
PROIECTANT:	MADE BY S.R.L. Str. Borhanciului, nr. 62, ap. 6, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
FAZA:	P.U.Z.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U03/2021
DATA:	07.2021

1.2.Obiectul lucrării

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform:

Carte funciară

NR. CF	CAD	SUPRAFATA	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	DREPT DE PROPRIETATE
335542	335542	1023 mp	arabil	DA	POP-BUIA PAVEL
335543	335543	1000 mp	arabil	DA	POP-BUIA DANIELA DIANA NILAS PAVEL
334617	334617	283 mp	arabil	DA	NILAS MARIANA SC NIPO IMOBCONSTRUCT SRL
329006	329006	2081 mp	arabil	DA	SALANȚA ZOICA OSTAȘ DENISA-ZOE
329007	329007	115 mp	arabil	DA	SALANȚA DENIS-LEONTIN SALANȚA ROXANA,
281373	281373	504 mp	drum	DA	SOCIETATEA AGILE BROTHERS SRL, OANEA SORIN - VASILE
329858	329858	2234 mp	arabil	DA	SCHIOPI MIHĂIȚĂ ȘCHIOPI FABIOLA-CAMELIA
308901	308901	61 mp	arabil	DA	NEGRUȘERI SANDU NEGRUȘERI ELIZA-MARGARETA CNC PARTNER COMPANY SRL

Zona a fost analizată în Studiu de Oportunitate aprobat de C.T.A.T.U. cu nr. 294 din 14.10.2020. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în UTR ULiu. Se propune reglementarea lui în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Proiectul de față propune parcelarea acestui teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu un regim de construire de tip cuplat.

1.3.Surse documentare

Actualizare suport topografic
Planul Urbanistic General al mun. Cluj Napoca
Regulament Local de Urbanism al mun. Cluj Napoca
Studiu de Oportunitate nr. 294 din 14.10.2020

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.Evoluția zonei

Terenul este situat în intravilanul localității Cluj Napoca, în zona cartierului Iris, teritoriu ce se dezvoltă în direcția unui cartier rezidențial înspre partea nordică a sitului, iar înspre partea sudică dezvoltarea tinde spre un mixaj de funcțiuni. Predomină locuințele individuale și cele cuplate cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M, situate pe versantul zonei în studiu, la baza versantului sunt constituite zone de locuințe colective.

2.2.Încadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat:

- la N de domeniu public - str. Bacalbașa;
- la E de domeniu public - str. Ștefan Pascu;
- la V de domeniu public - str. Odobești;
- la S de domeniu privat - proprietăți private.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona este una de dealuri, fără o valoare peisajeră deosebită. Deja zona este preponderent construită.

Terenul are o declivitate ușoară spre medie pe direcția V/E, o panta de aproximativ 4.55 ° și are formă neregulată.

În zonă nu au fost identificate prin studiul geotehnic riscuri naturale, risc redus de producere a cutremurelor, risc redus de producere a inundațiilor și risc moderat de alunecări primare sau reactivări.

2.4.Circulația

Momentan terenul studiat este accesibil dinspre strada Oașului respectiv prin strada Ștefan Pascu, pe latura estică. Strada Oașului are o ampriză variabilă între 19,5 m și 20 m cu trotuare de 2-3 m este recent asfaltată. Din punct de vedere al transportului în comun este bine echipată, fiind traversată de sistemul de transport public de tip tramvai respectiv linia 100 și 102, respectiv linia de autobuz nr. 26 care leagă bd. Muncii de cartierul Grigorescu, 39, 39L, M38, M39. Strada Odobești care se afla la S-V fața de situl studiat are o ampriza de 10 m cu trotuare de 1,1-1,2 m cu accesibilitate din strada Oașului, acesta făcând legătura cu zona de versant pe latura vestică. Strada Ștefan Pascu amplasată pe latura E-tică a sitului are o ampriză de 5 m fără a avea trotuare amenajate și este asfaltată pe o distanță de 20 m de la intersecția cu strada Oașului. Ampriza străzii Ștefan Pascu suferă o diminuare considerabilă a acesteia în zona imobilului cu nr. 157 de pe strada Oașului diminuându-se de la 5 m la 3,5 m fiind amenajată doar cu macadam. În zona intersecțiilor străzilor Oașului - Ștefan Pascu - Odobești a fost aprobat prin HCL nr. 868 din 15.12.2020 P.U.Z. de urbanizare str. Oașului nr. 151 - 153, care reglementează circulațiile după cum urmează:

- Profil tip IV.2 – fundătură L>50 m sau buclă cu sens unic în zonă rezidențială 9 m - strada Ștefan Pascu;
- Conform PUG, strada Oașului și strada Odobești sunt prevăzute pentru lărgire, fiind propuse cu un profil str. Oașului profil II.F 26,00 m și str. Odobești profil III.E 16,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este construit pe limita sudică a parcelei aflate în studiu. În zonă au fost identificate locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime de (S)D+P+1+M, (S)D+P+M, P.

Pe laturile nordică, vestică și estică terenul în studiu se învecinează cu drumuri existente, respectiv, strada Bacalbașa, strada Odobești și strada Ștefan Pascu.

2.6. Echipare edilitară

Rețelele edilitare sunt prezente în zonă, de-a lungul străzilor existente, conform avizelor de amplasament, unde se regăsesc traseele acestora.

În partea nordică a terenului studiat, pe parcela identificată cu număr cadastral 329006, terenul este străbătut de o magistrală de apă aparținând Companiei de Apă Someș, iar în partea nord estică a amplasamentului, pe parcela identificată cu număr cadastral 329007, se regăsește un imobil cu un regim de înălțime parter (stație de pompare).

Având în vedere că amplasamentul studiat este subtraversat de o conductă de aducțiune de apă cu un diametru de 1000 mm și o conductă cu un diametru de 800 mm, se vor respecta condițiile de amplasare impuse de H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, precum și condițiile de amplasare impuse conform SR 8591/97 - Rețele edilitare subterane, impunând o zonă de protecție sanitară de 10 m față de conductele de aducțiune apă, distanță măsurată de la generatoarele exterioare ale acestora.

2.7. Probleme de mediu

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială pe zona de versant, iar pe zona de vale zona mixtă, destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Actualizarea suportului topografic a fost executată în sistem de proiecție STEREO 1970. Suprafața măsurată este de 7301 mp și se află în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de sarcini. Lucrarea a fost avizată de O.C.P.I. cu nr. 655 din 05.03.2020 și are nr. Proces verbal de recepție 1111/2020.

Studiu geotehnic

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare își modifică condițiile preliminare de încadrare.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	Ag = 0.10 g	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform Normativului privind documentațiile geotehnice

pentru construcții, indicativ **NP 074 - 2014**.

- Încadrarea pământurilor în categoria terenurilor medii s-a făcut datorită prezenței argilelor și a prafurilor care prezintă umflări libere caracteristice pământurilor active, pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM). De aceea la proiectare și execuția fundațiilor se va ține seama de normativul NE 0001-96 - "Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari".

Condiții de fundare

O adâncime de fundare > de 1,70 m (față de cota terenului actual)

- Stratul bun de fundare este stratul de Argila nisipoasă, gălbuie, cu lentile de nisip și irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F1, Argila nisipoasă, gălbuie, cu irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F2 și Argila nisipoasă, gălbuie, cu CaCO₃ și irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F3, interceptate pe adâncimea forajelor;
- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională pentru stratul de fundare Argila nisipoasă, gălbuie, cu lentile de nisip și irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F1, Argila nisipoasă, gălbuie, cu irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F2 și Argila nisipoasă, gălbuie, cu CaCO₃ și irizații roșiatice, plastic vârtoasă (2) pentru F3, s-a stabilit ca fiind de 280 kPa;
- Modul de determinare a valorilor presiunilor convenționale este prezentat în Anexa D, din indicativ NP 112 - 2014 - „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață” Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și alta adâncime de incastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de prevederile din NP 112/2014, punctul D2.
- Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limita de capacitate portantă, se vor avea în vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pământurile interceptate și redată în fisa de foraj anexată.

Recomandări și concluzii

- Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară);
- adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizamente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

Referat de verificare nr. 3356 / 18.03.2021

Expertiză tehnică AF - Concluzii și recomandări

Expertiza tehnică Af, în cazul suprafețelor ușor înclinate, este importantă pentru că identifică sursele potențiale de riscuri naturale ale zonei, dar și pentru măsurile constructive necesare atât prevenției cât și intervenției pentru protecția bunurilor materiale și ale populației.

Din această prezentare a principalelor surse de riscuri naturale existente și a potențialului redus de manifestare a acestora pe amplasamentul cercetat se poate deduce faptul că zona cercetată este sub incidența unui factor de vulnerabilitate naturală scăzută prin prezența a cel puțin doi factori naturali de risc de alunecări de teren și fenomene de eroziune conform legii 575/2001 și GT 006-97.

AMPLASAMENTUL ANALIZAT PREZINTĂ CONDIȚII GENERALE FAVORABILE PENTRU AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR DIN CATEGORIA DE IMPORTANTĂ REDUSĂ ȘI NORMALĂ ADICĂ A CONSTRUCȚIILOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME REDUS ȘI NU ESTE NECESAR STUDIUL DE STABILITATE AL PĂMÂNTURILOR CARE ALCĂTUIESC

STRUCTURA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI.

Valoarea coeficientului de risc $a_{km} = 0,0432 < 0,100$, încadrează amplasamentul în categoria terenurilor cu potențial redus și mic de producere a fenomenelor de alunecare de versant și cu probabilitatea redusă de producere a alunecărilor de teren și nu este necesar un calcul explicit de stabilitate a amplasamentului.

La realizarea lucrărilor de terasamente și a celor de infrastructură se vor respecta prevederile tehnice din Normativul privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, NP126 -2010, precum și respectarea normativului NP112/2014 paragrafele II.6, II.7 și II.8, - Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

Se recomandă o cotă de fundare minimă conform studiului geotehnic elaborat, iar fundațiile continue realizate din beton să îndeplinească condiția formării de contururi închise la nivelul infrastructurii cu centuri armate la partea superioară și inferioară a blocului fundațiilor.

Studiu de Oportunitate

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULiu, fiind delimitat în partea nordică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Anton Bacalbașa, str. Odobești la vest, str. Ștefan Pascu la est și limite cadastrale în partea de sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat încadrat în U.T.R. ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime;

2.2. *propus*: se propune parcelarea terenului în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și spațiu verde cu acces public nelimitat;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă de locuințe: P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9ADC/mp;
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat: P.O.T. max = 5%, C.U.T. max - 0,1 ADC/mp;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- spațiu verde cu acces public nelimitat/ plantații de aliniament;
- accesul auto și pietonal se realizează din str. Anton Bacalbașa și str. Ștefan Pascu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice. Emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe se va face după modernizarea / asfaltarea str. Anton Bacalbașa pe tronsonul cuprins între str. Odobești și str. St. Pascu.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.. studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 291 din 21.01.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial- volumetrică, analiză sectorială/funcțiuni existente în zonă, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).
- În funcție de concluzia studiului de fundamentare/analizei sectoriale, autoritatea publică poate solicita reglementarea prin P.U.Z și a subzonei de servicii publice și de interes public (cu indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG pentru UTR S_Is)

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. nr. 291 din 21.01.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

7.1. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca amplasamentul se încadrează în intravilanul localității, fiind propus în:

- *ULiu - Zona de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*
- *S-UVa - Zona de Urbanizare, Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice*

7.2. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se închide în luncă. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

7.3. Modernizarea circulației

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General și ale Studiului de Oportunitate aprobat se propune o dezvoltare carteziană a circulației în zonă. Sunt prevăzute străzi de diferite categorii:

- IV.2 – fundătură L>50 m sau buclă cu sens unic în zonă rezidențială 9 m - strada Ștefan Pascu;
- Conform PUG, strada Odobești este prevăzută pentru lărgire, fiind propus un profil tip III.E 16,00 m. Pentru a se ajunge la anvergura profilului tip conform P.U.G., din parcela în studiu se va opera o dezmembrare de aproximativ 128.13 mp;
- Strada Ștefan Pascu din punct de vedere al gabaritului poate fi dimensionată doar la un profil de 9 m cu trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului, datorită documentațiilor realizate anterior, respectiv autorizații de construire realizate în prealabil care impuneau dezmembrarea unei fâșii de teren pentru ca strada Ștefan Pascu să ajungă la un profil de 9 m și a dezmembrărilor deja realizată în baza acestor documentații, dezmembrări evidențiate în planșele din cadrul acestui P.U.Z. Pentru a se ajunge la anvergura profilului de 9 m, din parcela în studiu se va opera o dezmembrare de aproximativ 61,44 mp;
- Strada Anton Bacalbașa din punct de vedere al gabaritului poate fi dimensionată la un profil de 9 m cu trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului. Pentru a se ajunge la anvergura profilului de 9 m, din parcela în studiu se va opera o dezmembrare de aproximativ 872.86 mp.

Străzile Ștefan Pascu și strada Anton Bacalbașa, se vor realiza extinderile de rețele și se va realiza drumul la strat de rezistență (pietruit) înainte de emiterea autorizațiilor de construire ale imobilelor reglementate, iar înainte de recepția imobilelor, drumurile mai sus menționate vor fi realizate la strat de uzură (asfalt).

Investițiile în amenajarea drumurilor se vor face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

Necesarul de parcare:

- Zona locuințelor cu regim mic de înălțime corespunzătoare UTR Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. **Aici se vor construi 14 locuințe în regim cuplat S(D)+P+M(E).** Având în vedere că se dorește realizarea a 14 locuințe unifamiliale sau propus un număr de 2 locuri de parcare / locuință, amenajate la sol sau în spații anexe de tip garaj.
- Zona verde corespunzătoare UTR Va-1 – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public. Între cele două mari zone construibile s-a prevăzut un spațiu tampon, de trecere de la regimul înalt la cel mic. **Aici se va amenaja un parc cu acces public nelimitat.**

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPUȘ		
		AU(mp) /UL	LP	AU(mp) /UL	LP	AMPLASARE
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCAR E	ARIE UTILA/ UNITATE	LOC DE PARCAR E	
1	ZONA DE LOCUINȚE	100	1	100	28 buc	LA SOL (NECESARE)
	TOTAL			-	28 buc	LA SOL (PROPUȘE)

În concluzie se preconizează un necesar de 28 locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

- **La sol, în interiorul fiecărei parcele construite.** Se impun câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp.

7.4.Zonificare funcțională - bilanț, indici urbanistici:

Modul de utilizare a terenului:

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiata	7,301.00	100.00%	0.00	0.00%
2		Zona Reglementata	0.00	0.00%	7,301.00	100.00%
		TOTAL	7,301.00	100.00%	7,301.00	100.00%

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

U.T.R. = ULiu

Conform propunerii P.U.Z.:

BILANT TERIRORIAL PUZ

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
			MP	%	MP	%
1	ULiu	ULiu (conform PUG) - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	7,301.00	100.00%	0.00	0.00%
2	Liu	Liu (conform PUG) - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0.00%	5,588.66	76.55%
3	Va	Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	597.00	8.18%
4		Zona de utilitate publica conform PUG	0.00	0.00%	128.13	1.75%
5		Zona rezervata in vederea largirii amprizei străzilor existente prevăzută cu acces public nelimitata	0.00	0.00%	934.34	12.80%
6		Teren rezervat pentru infrastructura majora cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	52.87	0.72%
		TOTAL	7,301.00	100.00%	7,301.00	100.00%

UTR Liu-1 - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban completa Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuire, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semi-colective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite)

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.

Retrageri minime

minim 3.00 m fata de aliniament

3.00 m fata de limitele laterale

6.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Înălțime maximă: 3 niveluri supraterane (S+P+1+M, S+P+1+M, D+P+M, D+P+Er)

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,90 (locuințe)

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei.

UTR Va-1 – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public

Parc cu acces public nelimitat.

POT maxim = 5%

CUT maxim = 0,10

Plantari de copaci în zona spațiilor verzi de tip UTR Va - 17 bucăți (mesteacăn)

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1	Liu	CONSTRUCȚII	0.00	0.00%	2,555.35	35.00%
2		CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00%	435.00	5.96%
3		CIRCULAȚII AUTO	0.00	0.00%	376.00	5.15%
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5		SPATII VERZI AMENAJATE/ PARCELA	0.00	0.00%	2,222.31	30.44%
6		TEREN NEAMENAJAT	7,301.00	100.00%	0.00	0.00%
7	Va	Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	597.00	8.18%
8		Zona de utilitate publică conform PUG	0.00	0.00%	128.13	1.75%
9		Zona rezervată în vederea lărgirii amprizei străzilor existente prevăzută cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	934.34	12.80%
10		Teren rezervat pentru infrastructura majora cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	52.87	0.72%
TOTAL			7,301.00	100.00%	7,301.00	100.00%

Estimări ale creșterii populației prin implementare P.U.Z.

Categorie	Dimensionare	Observații
Parcele cu funcțiunea reglementată - zona de locuințe individuale și semi-colective	14	maxim o locuință / parcelă
Număr total de locuințe estimat	14	Locuințe individuale + locuințe colective

Populația totală estimată	35 locuitori	2.5 locuitori / locuință
Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani)	0 copii	9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări)
Populație preșcolară estimată (3-6 ani)	2 copii	6,5 % din numărul total de locuitori estimat
Populație școlară estimată (7 – 15 ani)	6 elevi	17,5 % din numărul total de locuitori estimați

7.5. Dezvoltarea echipării edilitare:

Terenul este echipat cu rețele edilitare, în zonă existând locuințe unifamiliale care beneficiază de acestea. Se propune racordarea viitoarelor construcții la rețelele edilitare existente în zonă și implementarea de soluții tehnice adecvate pentru cele care nu există momentan.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor și vor fi obligatorii.

- Extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Ștefan Pascu, strada Odobești. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor menajere uzate presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Ștefan Pascu, strada Odobești. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor pluviale presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Ștefan Pascu, strada Odobești. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Ștefan Pascu, strada Odobești. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu gaz presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Ștefan Pascu, strada Odobești. Această investiție se va realiza de către beneficiari.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

Rețelele necesare dezvoltării zonei se vor realiza înainte de autorizarea viitoarelor construcții.

7.6. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare a localității;
- apele meteorice se vor colecta separat în bazine pentru a putea fi folosite la irigarea spațiilor verzi;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe patru fracții.

7.7. Obiective de utilitate publică:

Terenul se va parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se creează 14 parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite. Acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor P.U.Z.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniului public.

Zona de parc/scur în suprafață de 597 mp va face parte integrantă din parcela de drum aferentă străzii Anton Bacalbașa și va fi cu acces public nelimitat, având în vedere că amplasamentul studiat este subtraversat de o conductă de aducțiune de apă cu un diametru de 1000 mm și o conductă cu un diametru de 800 mm.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind

amenajată pentru adăpostirea a doua autovehicule.

BILANT TERITORIAL PUZ - UTILITATE PUBLICA

Nr criteriu	UTILITATE PUBLICĂ	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	PROPRIETATE PRIVATĂ	7,301.00	100.00%	5,588.66	76.55%
2	Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	597.00	8.18%
3	Zona de utilitate publica conform PUG	0.00	0.00%	128.13	1.75%
4	Zona rezervata in vederea lărgirii amprizei străzilor existente prevăzuta cu acces public nelimitata	0.00	0.00%	934.34	12.80%
5	Teren rezervat pentru infrastructura majora cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	52.87	0.72%
	TOTAL	7,301.00	100.00%	7,301.00	100.00%

7.8. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale, cuplate cu maxim doua unități locative sau înșiruite, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

7.9. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și gaz și pentru realizarea drumului la strat de rezistență.

8. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)”

Proiectantul consideră oportună investiția.

Data

29/11/2021

Cluj Napoca

Întocmit

Arh./Urb. ȘTEFĂNUȚI Nicoaie



Liu-1

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z. modificator. Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parțelă.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama 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”)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profilele transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către C.T.A.T.U. 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. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către C.T.A.T.U. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

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 unifamiliale
- Locuințe familiale / semi-colective (pe parcele cu suprafața mai mare de 400 mp), cu maximum două unități locative pe parțelă;
- Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

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) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) 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.

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;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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. Regimul de construire: izolat sau cuplat.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 11 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințele unifamiliale (indiferent de regim de construire - izolat sau cuplat pe calcan);
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 400 mp pentru locuințe familiale / semi-colective cu maximum două unități locative pe parcelă;
- să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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, 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- 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.

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 posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe unifamiliale
- Locuințe familiale / semi-colective, cu maximum două unități locative pe parcelă:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - (a) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

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, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

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). Retragera 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, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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. 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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. _{maxim} = 35%

16.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. _{maxim} = 0,9

Va-1

Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice (trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc) se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Parcuri cu acces public nelimitat.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu sunt.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Orice construcții se vor retrage de la aliniament minim 3 m.

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

- Orice construcții se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv (S)+P.

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, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin P.U.Z.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14.ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac sau transparent dublate de vegetație, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. _{maxim} = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. _{maxim} = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)