

Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

1. Introducere

La comanda beneficiarului, DUMA Dan Cristian, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Zorilor, nr. 38 ap. 29, jud. CLUJ și în baza certificatului de urbanism 2162 din 05.06.2020 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local al mun. Cluj Napoca a Planului Urbanistic Zonal pentru **ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE**, în intravilanul mun. Cluj-Napoca, Zona Colonia Făget nr. 2A, jud. Cluj. Terenul în studiu are o suprafață de 3489 mp.

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIRE:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
AMPLASAMENT:	Zona Colonia Făget, nr. 2A, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
BENEFICIAR:	DUMA Dan Cristian mun. Cluj Napoca, str. Zorilor, nr. 38 ap. 29, jud. CLUJ
PROIECTANT:	MADE BY S.R.L. Str. Borhanciului, nr. 62, sp. com. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
FAZA:	P.U.Z.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U05/2019
DATA:	07.2021

1.2.Obiectul lucrării

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

Carte funciara

NR. CF	CAD	SUPRAFATA	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	DREPT DE PROPRIETATE
254944	254944	3489 mp	fâneață	DA	DUMA Dan Cristian

Zona a fost analizată în Studiu de Oportunitate aprobat de C.T.A.T.U. cu nr. 64 din 06.03.2020. Conform acestuia, zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj Napoca, având categoria de folosință : arabil. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism anterioare, parcelele au fost încadrate în:

- U.T.R. U Lid - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Propus:

- Întrucât imobilul este încadrat în trei U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza

art. 31 din dispozițiile generale din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

- parțial se menține U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

1.3.Surse documentare

Actualizare suport topografic
Planul Urbanistic General mun. Cluj Napoca
Regulament Local de Urbanism mun. Cluj Napoca
Studiu de Oportunitate nr. 64 din 06.03.2020.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.Evoluția zonei

Terenul este situat în partea sud-vestică a mun. Cluj Napoca în intravilan. Terenul este compus dintr-o singură parcelă situată conform P.U.G. mun. Cluj Napoca în trei U.T.R.-uri, teritoriu ce sa dezvoltat în direcția unui cartier rezidențial. Predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M.

2.2.Încadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat:

- la N de parcele - proprietate privată cu construcții;
- la E de parcele - proprietate privată cu construcții;
- la V de parcelă - proprietate privată fără construcții;
- la S drum str. Făgetului - domeniu public.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în partea de sud - vest a mun. Cluj Napoca. Panta generală a terenului prezintă o valoare aproape inexistentă. Zona este una de podiș, fără o valoare peisageră deosebită.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore din punct de vedere geologic.

2.4.Circulația

Momentan terenul studiat este accesibil din str. Făgetului, printr-un drum cu lățimea de aproximativ 14.33 m asfaltat, situat în partea sudică a parcelei. Accesul la parcelă se face prin drumul de servitute situat pe latura sud-vestică a parcelei cu o lățime de 6 m și o lungime de aproximativ 47 m. Acest drum de servitute deservește parcelele identificate prin nr. cad. 256401 și parcela proprietarului identificată prin nr. cad. 254944.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este construit pe limita nordică și cea estică a parcelei aflate în studiu. În zonă au fost identificate locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime de S+P+1, S+P+M. Pe latura sudică a terenul în studiu se învecinează cu drumuri existente.

2.6.Echipare edilitară

Terenul este echipat edilitar complet.

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 sunt conturate într-o strategie, tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială.

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 3489 mp și se află în intravilanul mun. Cluj Napoca. Terenul este liber de sarcini.

Studiu de Oportunitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform anexei la avizul de oportunitate, teritoriul reglementat cuprinde parcela cu nr. cad 254944, situată în nordul str. Făgetului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Existent:

- U.T.R. U Lid - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Propus:

- Întrucât imobilul este încadrat în trei U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza art. 31 din dispozițiile generale din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial se menține U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Indicatori urbanistici obligatorii

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

POT_{maxim admis} = 20% - pentru zona de locuințe

POT_{maxim admis} = 5% - pentru zona verde

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT_{maxim admis} = 0.4 - pentru zona de locuințe

CUT_{maxim propus} = 0.1 - pentru zona verde

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Făgetului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc).

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.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

U.T.R. U Lid - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Realizarea obiectivului, construirea unei locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația aferentă zonei studiate este deja modernizată, drumurile fiind asfaltate și prevăzute cu trotuare pe ambele părți dimensionate corespunzător. Conform P.U.G. mun. Cluj Napoca str. Făgetului se va moderniza ajungând la o anvergură de 18 m conform Anexei 6 la R.L.U., profil tip III.C, rezultând necesitatea unei dezmembrări pentru servitutea de utilitate publică conform planului de situație, atașat la documentație.

Necesarul de parări:

Având în vedere că se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale sau propus un număr de 2 locuri de parcare amenajate la sol sau în spații anexe de tip garaj.

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPUS		
		AU(mp) /UL	LP	AU(mp) /UL	LP	AMPLASARE
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCAR E	ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCAR E	
1	ZONA DE LOCUINTE	100	1	100	2 buc	LA SOL (NECESARE)
2	SUPLIMENTARE				0 buc	
	TOTAL			-	2 buc	LA SOL (PROPUSE)

În concluzie se preconizează un necesar de 2 locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

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

3.5.Zonificare funcțională - bilanț, indici urbanistici:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Conform propunerii P.U.Z.:

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		Zona Studiata	0.00	0.00	0.00	0.00
2		Zona Reglementata	3,489.00	100.00	3,489.00	100.00
		TOTAL	3,489.00	100.00	3,489.00	100.00

BILANT TERIRORIAL PUZ

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	ULid	ULid (conform PUG) - Zona de urbanizare, Locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa	2,211.36	3,810.06	0.00	0.00
2	Lid	Lid (conform PUG) - Locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa	340.10	9.75	2,551.46	73.13
3	Ve	Ve (conform PUG) - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	879.50	25.21	879.50	25.21
4		Zona de utilitate publica conform PUG	58.04	1.66	58.04	1.66
		TOTAL	3,489.00	36.62	3,489.00	100.00

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

(se va respecta regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Lid conform P.U.G. mun. Cluj Napoca)

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Inaltime maxima: (S+P+M, S+P+1, D+P)

POT_{maxim} = 20%

CUT_{maxim} = 0,4 mp ADC/mp teren

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei

Regulamentul de Urbanism aferent acestui P.U.Z. este un extras din regulamentul general de urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj Napoca aprobat.

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPOS		
		MP	%	MP	%	
1	Lid	CONSTRUCTII	0.00	0.00	200.00	5.73
2		CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	64.00	1.83
3		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	117.00	3.35
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	0.00	0.00
5		SPATII VERZI AMENAJATE/ PARCELA	0.00	0.00	2,170.46	62.21
6		TEREN NEAMENAJAT	3,489.00	100.00	0.00	0.00
7		ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0.00	0.00	58.04	1.66
8	Ve	ZONA DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC	0.00	0.00	879.50	25.21
		TOTAL	3,489.00	100.00	3,489.00	100.00

Estimări ale creșterii populației prin implementare PUZ:

Categorie	Dimensionare	Observatii
Parcele cu funcțiunea reglementata-zona de locuințe individuale	1	maxim o locuință / parcelă
Număr total de locuințe estimat	1	Locuințe individuale
Populația totală estimată	3 locuitori	2.5 locuitori / locuinta
Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani)	0 copii	9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări)
Populație preșcolară estimată (3-6 ani)	0 copii	6,5 % din numărul total de locuitori estimat
Populație școlară estimată (7 – 15 ani)	0 elevi	17,5 % din numărul total de locuitori estimați

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

Terenul este echipat cu rețele edilitare, rețeaua publică se găsește la marginea zonei în studiu.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala beneficiarului.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la toate clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

3.7. 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;
- apele meteorice vor fi colectate și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității, sau se vor colecta într-un rezervor pentru ape pluviale în vederea irigațiilor spațiilor verzi;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe patru fracții.

3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenul în studiu își va păstra forma actuală fără a fi nevoie de obiective de utilitate publică.

BILANT TERITORIAL PUZ - UTILITATE PUBLICA

Nr criteriu	UTILITATE PUBLICĂ	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	PROPRIETATE PRIVATĂ	3,489.00	100.00	3,430.96	98.34%
2	PROPRIETATE PRIVATĂ CU ACCES PUBLIC NELIMITAT SI POSIBILITATE DE TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00	58.04	1.66%
	TOTAL	3,489.00	100.00	3,489.00	100.00%

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

Modificarea regulamentului local de urbanism aferent zonei studiate, conduce la ameliorarea aspectului arealului, atât din punct de vedere estetic cât și volumetric. Diferitele regimuri de înălțime vor fi armonizate încât să existe preluări firești ale diferitelor înălțimi și volume. De asemenea, funcțiunea propusă nu intră în conflict cu funcțiunile de locuire din zonă și nu aduce nici un prejudiciu social sau economic.

3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea infrastructurii edilitare, respectiv a bransamentelor.

4. 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

16/07/2021

Cluj Napoca

Întocmit

Arh./Urb. ȘTEFĂNUȚI Nicolaie

LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de un parcellar neomogen şi uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

S_Et – Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiţii:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referinţă. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidenţiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spaţial şi funcţional. Acesta va include minimum un cvartal.

Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi serviciile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVIUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG – planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acestora, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afişaj, firme şi reclame, lucrări de consolidare.

Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia 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 și spații de odihnă.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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 individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, 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 prevederii 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.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), 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.

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

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp. 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 existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 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 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul

general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14.ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,4

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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