

Destinatia zonei reglementate conform PUG:

U.T.R.existent= ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime -individuale si colective mici

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

$S_{\text{teren.}}=2281.41\text{mp}$

U.T.R.existent=Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=09 ADC/mp teren

$S_{\text{teren.}}=1030.59\text{ mp}$

Parcela identificata cu nr. cadastral 341411, in suprafata de 1921mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment cu doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si garaj.

Limite si vecinatati

Terenul se invecineaza la nord cu str. Episcop Marton Aron, iar spre est, sud si vest cu parcele de teren proprietati private. Pe parcelele invecinate sunt construite locuinte individuale si semicolective.

2.2.Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, dar in zona de protectie/siguranta a magistralei de gaz metan.

Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate. Totalul de 3 312.00 m² de teren se compune din 3 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate.

Terenul este invecinat cu:

- la nord – strada Episcop Marton Aron
- la est – terenuri proprietati private
- la sud – terenuri proprietati private
- la vest – terenuri proprietati private

2.3.Elemente ale cadrului natural

Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca este constituit dintr-un fundament neogen (sarmațian sau badenian), alcătuit fie de argile, argile marnoase, sau nisipuri în care pot fi înglobate concrețiuni grezoase sferoidale (în depozitele sarmațiene), fie de argile marnoase cenușii badeniene. Aceste formațiuni sunt acoperite de depozite coluviale formate din alternanțe de nisipuri cu nisipuri argiloase, argile nisipoase si argile. Aceste strate prezintă în general capacități portante corespunzătoare și se încadrează în categoria terenurilor medii de fundare sau în categoria terenurilor bune de fundare conform normativului NP 074-2013.

Parcela identificata cu nr. cadastral 341411, in suprafata de 1921mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment cu doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si garaj.

2.6. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

PRIORITATI:

- realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului;
- valorificarea potentialului terenului;
- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse.

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

-Amplasamentul se afla partial in zona de protectie a magistralei de gaz metan. Se vor respecta reglementarile respective si normativele in vigoare.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii amplasamentului de pe str. Episcop Marton Aron, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte in preponderent unifamiliale, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte unifamiliale pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi, implicit a gradinilor.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuinte unifamiliale/semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Parcelatele vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimele maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt situate în partea de sud a strazii Episcop Marton Aron.

Total teren reglementat $S = 3312$ mp.

Terenul este marginit pe restul laturilor de terenuri in proprietate privata.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, dar in zona de protectie/siguranta magistrala de gaz metan.

Conform PUG in vigoare terenurile reglementate sunt incluse partial= ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si collective mici si partial UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiata. in Studiul de Oportunitate avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Liu cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren si UTR=Li/c_a* – subzona aferenta locuintelor individuale si semicolective cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al înșuririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se poate realiza din str. Episcop Marton Aron, care în prezent are o lățime variabilă de la 7.00 m la 10.50 m. Pentru aceasta a fost preluat profilul stradal din PUD aprobat cu HCL 128/02.04.2019. Acesta s-a propus de 10m lățime, compus din două benzi de circulație a câte 2,75 m fiecare și două trotuare a câte 2,25 m fiecare. Pentru asigurarea acestui profil, se propune dezembrarea unei suprafețe de teren de aprox. 110 mp (suprafața necesară realizării trotuarului de 2,75 m de pe partea cu parcelele studiate prin PUZ – latura nordică).

Se vor organiza locuri de parcare pe parcelă, aferent fiecărei construcții. Conform P.U.G. în vigoare, Anexa 2, fiecărei unități locative cu $S_u > 100$ mp îi revin 2 locuri de parcare și unităților semicolective câte un loc de parcare/unitate. Având în vedere că se propun 4 parcele cu câte o unitate locativă/semicolectivă fiecare ($2 \times 4 = 8$ locuri), se estimează un număr de maxim 8 locuri de parcare care se vor asigura în interiorul fiecărei parcele.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic și regulamentul de urbanism, au impus regimul de înălțime specific construcțiilor ce se vor realiza, adică **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificația prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Limitele de proprietate au dictat retragerile și aliniamentul:

- Aliniere – min. 3 m față de strada Episcop Marton Aron;
- Retragere – min. 6 m față de limitele posterioare ale parcelelor;
- Retragere – min 3 m față de limitele laterale;
- Retragere – 25 m față de aliniament;

Zonificarea funcțională cuprinde următoarele UTR-uri:

Li_u – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
Li/c_a* – subzona aferentă locuințelor individuale și semicolective

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren reglementat	3 312	100	3 312	100
UTR ULi/c	2281.41	68.88	0	0
UTR Liu	1030.59	31.12	1157.54	34.95
UTR Li/c_a*	0	0	2044.67	61.74
Teren dezmembrat pentru realizare profil stradal	0	0	109.79	3.31
TOTAL	3 312	100	3 312	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, existand reseaua de apa, canalizare, gaz energie electrica si telecomunicatii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar. Alimentarea cu apa se va realiza de la reseaua de apa publica. Apele uzate vor fi evacuate prin tuburi de canalizare și racordate la reseaua publica de canalizare. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza cu centrala termica proprie pe gaz.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

• diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

• epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la reseaua publica de canalizare. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

• depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

• recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se vor amenaja spatii spatii verzi plantate **minim 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

• organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**
-nu este cazul
- **valorificarea potențialului turistic și balnear**
-nu este cazul
- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

Din terenurile studiate se va dezmembra o suprafața totală de 109.79 mp pentru lărgirea str. Episcop Marton Aron. Pentru aceasta este propus un profil de 10m lățime. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație de 2.75 m și trotuare de 2.25 m.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Prin UTR-ul propus se respectă viitorul caracter al zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportună, deoarece aduce următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor locuințe unifamiliale, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă.

Reglementarea urbanistică propusă este oportună, și urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care va crește potențialul zonei, se va încheia, și prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Dupa aprobarea PUZ, se vor realiza procedurile topografice de reparcelare, astfel incat parcelele propuse sa respecte propunerile PUZ. Din parcelele detinute de beneficiari, se va dezmembra teren astfel incat sa se poata realiza in viitor profilul de strada propus prin prezentul PUZ pentru str Episcop Marton Aron, preluat don PUD aprobat cu HCL 128/02.04.2019.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau: Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul reglementat situat în zona de sud a municipiului Cluj-Napoca, la sud de str. Episcop Marton Aron. Terenul este mărginit la est, sud și vest de terenuri aflate în proprietate privată.

Suprafață totală a terenului este de 3 312.00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa și a lucrarilor de poduri, drumuri de

traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calitatii apelor.

5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea față de drumurile publice

Parcelele au deschidere la str. Episcop Marton Aron.

- Alinierea este la minim 3.00m față de str. Episcop Marton Aron cu respectarea obiceiului locului

6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Se pot realiza accese carosabile din str. Episcop Marton Aron.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale din strada Episcop Marton Aron.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ART.1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă deoarece există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din vecinătate.

ART.2. Realizarea de rețele edilitare

Zona este echipată complet din punct de vedere al rețelelor edilitare, existând rețeaua de apă, canalizare, gaz, energie electrică și telecomunicații, în imediata vecinătate a terenului detinut de beneficiar. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Rețelele edilitare existente în imediata vecinătate a terenului detinut de beneficiar (pe strada Episcop Marton Aron), necesită extinderea lor în interiorul incintei private.

ART.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețeaua de apă, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1. Parcelarea

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada;
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15 m;
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 600 mp.

ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor este **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R-nivel retras).

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejuriri

ART.1. Parcaje

Autorizarea executarii construcțiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcaje pentru locuinte individuale (unifamiliale) inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
 - minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și cover, sau semicolective:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2 din PUG.

ART.2 Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie și de delimitare a funcțiunilor.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinatia și capacitatea obiectivului propus.

ART.3 Împrejmuiri

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Liu—locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (P1);

Li/c_a*—subzona aferenta locuintelor individuale si semicolective (P2, P3, P4).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu – locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcellar de tip urban (1 parcela propusa – P1)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de minim 12 m, adâncimea de minim 30 m și suprafața de minim 450 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).

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.

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 din PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

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

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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.

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 – specific rezidențială.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Episcop Marton Aron.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 27 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1 150.00 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile, 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 nu mai puțin decât 6 m.

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

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posteriore ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles 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) sau a construcțiilor cu rol de agrement (piscine, terenuri de sport, foisoare) cu condiția încadrării în POT și CUT maximali și respectarea retragerii de 6 m de la limita posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

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

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.

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 – 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 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 cornișa 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 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 pastișe 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, placașe 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 construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT 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).

Li/c_a* – subzona aferenta locuintelor individuale si semicolective (3 parcele propuse – P2, P3, P4)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective de diverse tipuri – izolate și cuplate)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona aferentă locuințelor individuale și semicolective (cu două unități locative) de tip izolat și cuplat.

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, conform *Anexei 1* la PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- 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 PUG, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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 – specific rezidențială.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la strada Episcop Marton Aron.

- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Cladirile se vor retrage cu minim 3.00m fata de aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimun 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile, 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 nu mai puțin decât 6 m.

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

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) sau a construcțiilor cu rol de agrement (piscine, terenuri de sport, foisoare) cu conditia incadrarii in POT si CUT maximali si respectarea retragerii de 6 m de la limita posterioara.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, in mod direct. De regula, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei 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 de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale), 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.

Locuințe semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat la PUG. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 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 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 pastișe 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – 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, la toate elementele construcției. 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 construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele 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.

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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul 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)

CUT maxim = 0,9

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

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina