

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE

Str Volevodul Gelu nr. 23, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, Indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II. Regulii de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Regulii cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2. Regulii cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Voievodul Gelu la o ampriză de 16m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

3. Regulii de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

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

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate 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 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. Acestea se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

- Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:

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

4. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile .

Strada propusă prin operațiunile de parcelare ("Strada A"), de pe care se face accesul pe o parte din parcelele propuse prin documentația de față va fi cu acces public nelimitat.

Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații 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 (familiale)

(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.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce 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.

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 spațiul public.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp

e) suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 500 mp

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri

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 îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Subzonele S_Va* și spațiile verzi din interiorul acestora vor avea acces public nelimitat și nu se vor împrejmuia.

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

| ZONE FUNCȚIONALE | Existent | | Propus | |
|--|----------|------|--------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| 1 TOTAL TEREN STUDIAT | 5665 | | 5665 | |
| 2 TEREN REZERVAT PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU MODERNIZARE str VOIEVODUL GELU | 67 | | 67 | |
| 3 SUPRAFATA DE TEREN REZULTATĂ DUPĂ DEZMEMBRAREA TERENULUI PENTRU MODERNIZAREA str VOIEVODUL GELU | 5598 | 100 | 5598 | 100 |
| 4 U.T.R. Uliu – ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9 | 1758 | 31.4 | -- | -- |
| 5 U.T.R. Liu – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9 | 3840 | 68.6 | 3909 | 69.82 |
| 6 CIRCULAȚII PROPUSE – strada "A" (stradă cu acces public nelimitat) | -- | -- | 1470 | 26.27 |
| 7 U.T.R. S_Va* - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. Nu este cazul. | -- | -- | 219 | 3.91 |

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților funcționale

U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).
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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

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 PUZ.

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

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp

e) suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 500 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles 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.

Se admite divizarea ulterioara a parcelelor propuse in PUZ-ul de fațã, cu condiția ca parcelarul rezultat sã respecte condițiile:

- sa aibã front la stradã
- suprafațã minimã a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp
- suprafațã minimã a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim douã unitãți locative va fi de 500mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

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

Toate construcțiile de pe parcelã se vor amplasa în interiorul fãșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădinã etc), a cãror suprafațã însumatã va fi de maximum 15 mp.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei în mod obligatoriu cu o distanțã minimã de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioarã a parcelei cu o distanțã minimã egalã cu înãlțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decãt 6 m

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înãlțimea calcanului rezultat sã nu depãșeascã 2,8 m

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m fațã de limita posterioarã a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțã minimã dintre douã clădiri aflate pe aceeași parcelã va fi egalã cu înãlțimea clădirii mai înalte, mãsuratã la cornișã sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decãt 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executãrii construcțiilor este permisã numai dacã existã posibilitãți de acces la drumurile publice, în mod direct.

Accesul carosabil va avea lãțimea de maximum 3 m.

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

Pentru cãile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandã utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoarã activitãți liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai micã de 100 mp;

(b) minimum douã locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Locuințe semicolective (familiale)

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai micã de 100 mp;

(b) minimum douã locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înãlțime maxim admis este de douã niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar fațã de acestea, este admisã o mansardã sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înãlțime nu poate depãși una dintre urmãtoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardã, R – nivel retras).

Înãlțimea maximã admisã a clădirilor, mãsuratã la cornișã superioarã sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depãși 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).

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 (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 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 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 ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

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). 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (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 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 împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III :

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. Maxim = 35% pentru toate utilizările admise

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

C.U.T. Maxim = 0,9

U.T.R. S_Va* - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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;

ARTICOLUL 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 deservescă 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

Spațiile încadrate în acest subzonele S_Va* vor avea acces public nelimitat. Se vor conserva, de regulă, accesele, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora propuse prin P.U.Z, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din

agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri 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).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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.

Arborii care se vor planta în cadrul amenajării spațiilor verzi cu acces public nelimitat care compun subzonele S_Va* vor avea la plantare următoarele caracteristici:

- Înălțime totală: 5 -7 m (masurat de la balot)
- diametru coroana: 2-3 m
- circumferința trunchi: 35-40cm (masurat de la balot)
- număr de replantari: 5
- Partea inferioară a coroanei va fi la o înălțime de cel puțin 2,50m (masurat de la balot)

Arborii vor fi procurați din pepiniere specializate, după 5 replantări anterioare succesive în cadrul pepinierii. Arborii vor fi pregătiți corespunzător pentru plantarea în aliniament. Rădăcinile vor fi împachetate în mod specific în baloți împachetați cu plasă. Arborii se livrează la fața locului în condițiile corespunzătoare. Poziționarea lor temporară se va face îngrijit, sub supravegherea unui specialist în domeniul horticol, răspunzător pentru operațiunile de plantare.

Se va verifica conformitatea arborilor, bucată cu bucată, pe șantier, înainte de plantare de către reprezentanții beneficiarului. Arborii care nu corespund dimensiunilor minime specificate mai sus, cei care au ramuri lipsă sau deteriorate în timpul transportului, cei care nu au coroana simetrică (circulară văzută de sus) și / sau cei care nu au trunchiul vertical nu vor fi acceptați și nu vor fi amplasați în gropile de plantare. Arborii vor avea coroana de forma globulară.

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi de tip gard viu. Nu este permisă realizarea de împrejmuiri spre spațiul public din grilaj metalic sau alte sisteme similare.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

**SECTIUNEA III :
POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'dnp'.