

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIE:

P.U.Z. zona de locuințe cu regim redus de înălțime - str. Eugen Ionesco latura estica

AMPLASAMENT:

STRADA EUGEN IONESCO FĂRĂ NR., LOC. CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

C.F. Nr. 299384, Nr. Cad. 299384

C.F. Nr. 294299, Nr. Cad. 294299

C.F. Nr. 294247, Nr. Cad. 294247

C.F. Nr. 267234, Nr. Cad. 267234

C.F. Nr. 294272, Nr. Cad. 294272

PROIECTANT GENERAL:

I&R IMOBIL CONSTRUCT SRL

Loc. Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 81, ap. 48, jud. Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

ATELIER SCHMIDT SRL

BENEFICIAR:

I&R IMOBIL CONSTRUCT SRL

Loc. Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 81, ap. 48, jud. Cluj

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z)**

Borderou:

Acte si studii:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar
- Certificat de urbanism
- C.I/ C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie
- Avizul de oportunitate
- Studiu Geotehnic

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

A01. Plan de încadrare în zonă	
A02. Plan incadrare in PUG	sc. 1: 1500
A02. Plan situație existentă	sc. 1: 500
A03. Plan reglementări urbanistice	sc. 1: 500
A04. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A05. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A06. Plan reglementari edilitare	sc. 1: 500
A.07. Ilustrari urbanistice	

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **P.U.Z. zona de locuințe cu regim redus de înălțime - str. Eugen Ionesco latura estica**

Adresa obiectiv: **STRADA EUGEN IONESCO FĂRĂ NR., LOC. CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ**

C.F. Nr. 299384, Nr. Cad. 299384

C.F. Nr. 294299, Nr. Cad. 294299

C.F. Nr. 294247, Nr. Cad. 294247

C.F. Nr. 267234, Nr. Cad. 267234

C.F. Nr. 294272, Nr. Cad. 294272

Inițiator: **I&R IMOBIL CONSTRUCT SRL**

Loc. Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 81, ap. 48, jud. Cluj

Proiectant general: **I&R IMOBIL CONSTRUCT SRL**

Loc. Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 81, ap. 48, jud. Cluj

Data elaborării: **Mai 2021**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **4383,04 mp.**

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 1702 din 13.04.2020 în scopul: elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 actualizata. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr.296 din 14.10.2020 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare- Str. Eugen Ionesco latura estica.

Se propune **reglementarea** unui areal in suprafata de 4382,04 mp, compusă din

C.F. Nr. 299384, Nr. Cad. 299384

C.F. Nr. 294299, Nr. Cad. 294299

C.F. Nr. 294247, Nr. Cad. 294247

C.F. Nr. 267234, Nr. Cad. 267234

C.F. Nr. 294272, Nr. Cad. 294272, delimitat dupa cum urmează:

- Nord: Aleea Azur
- Sud: imobile de locuințe colective UTR Lc, zona studiată prin P.U.Z. str. Kos Karoly aprobat prin HCL nr. 257/2014
- Est: suprafață teren inclusă în P.U.Z. în curs de aprobare - beneficiar Parohia Sf. Ioan Botezătorul, zona spațiu verde UTR S_Va
- Vest: Strada Eugen Ionesco
- între parcele: imobile de locuințe cu regim redus de înălțime UTR Liu.

Terenul studiat se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Eugen Ionesco f.n., și se compune din 5 parcele, conform extraselor CF:

C.F. Nr. 299384, Nr. Cad. 299384

C.F. Nr. 294299, Nr. Cad. 294299

C.F. Nr. 294247, Nr. Cad. 294247

C.F. Nr. 267234, Nr. Cad. 267234

C.F. Nr. 294272, Nr. Cad. 294272 - se va ceda cu titlu gratuit în

proprietate publica, propunându-se prelungirea str. Rachitei.

1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014 și Hcl nr. 118/1.04.2015 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Europa. Accesul în zonă se realizează prin strada Eugen Ionesco.

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată, în prezent aflată încă în curs de dezvoltare, reprezintă un pol de atractivitate pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire. Foarte bine amplasată, în vecinătatea rețelelor de transport în comun, a parcurilor cu locuri de joacă, a grădinilor, și în

apropierea pădurii Faget, zona este una ce poate beneficia de dotări corespunzătoare locuirii.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Urmează realizarea unui studiu geo aferent P.U.Z.

2.4. Circulația:

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Eugen Ionesco (vest) și pe o strada de folosință locală Aleea Azur (nord). Aceste două străzi nu sunt încă dimensionate corespunzător, urmând a se ceda o bucată din terenul studiat în P.U.Z. pentru lărgirea străzii Eugen Ionesco și a Aleei Azur.

În vecinătatea Estică a amplasamentului trece o artera majoră de circulație: Calea Turzii.

Transportul în comun se realizează pe strada principală de circulație în zona, anume str. Eugen Ionesco, iar în fața terenului studiat se va aloca spațiu necesar pentru amenajarea unei stații de autobuz.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul aflat în studiu este în prezent neconstruit.

2.6. Echiparea edilitară:

Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa www.primariaclujnapoca.ro, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:
 1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
 2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa www.primariaclujnapoca.ro, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;
 3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu rezidențial de locuințe cu regim redus de înălțime, care vor acoperi necesarul de spații de locuire pe perioada următoare. Se preconizează amplasarea pe partea vestica a zonei studiate de locuințe colective mici (maxim 6 unități locative / imobil) și un spațiu de servicii aferente funcțiunii de locuire la parter pentru imobilul situat la intersecția străzii Eugen Ionesco și Aleea Azur, iar pe partea estica se propun locuințe semicolective cu regim redus de înălțime cu maxim 2 unități locative. Parcela de pe latura estica se va ceda cu titlu gratuit în proprietate publică pentru propunerea de prelungire a străzii Rachitei, până la intersecția cu Aleea Azur.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Suprafața de teren din partea estica a zonei studiate se va ceda cu titlu gratuit în proprietate publică ca urmare a propunerii de prelungire a străzii Rachitei. Se propune și amenajarea unei fasii de spațiu verde între terenul beneficiarului Parohia Sf. Ioan Botezătorul și noua stradă propusă. De asemenea, fâșia plantată va fi o continuare a zonei S_Va existente.

3.3. Modernizarea circulației:

Se propune lărgirea arterei principale de circulație din zona, str. Eugen Ionesco situată în partea de vest a zonei studiate, la profilul de 16m conform P.U.G., iar pe lângă acesta, se va alocă spațiu necesar pentru amenajarea unei stații de autobuz. De asemenea, se propune și lărgirea Aleei Azur, strada de folosință locală din partea de nord a zonei studiate, la profilul de 9m.

Suprafața de teren inclusă în P.U.Z. în partea de est a zonei studiate C.F. Nr. 294272, Nr. Cad. 294272 se va ceda cu titlu gratuit în proprietate publică, propunându-se prelungirea străzii Rachitei. Strada propusă are un profil de 10m și o fasie verde în vecinătatea terenului beneficiarului Parohia Sf. Ioan Botezătorul, ca o continuare a zonei S_Va existente.

3.4. Necesarul de parcaje:

Locuințele semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Locuințele colective mici:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Servicii aferente funcțiunii de locuire:

- 2 locuri de parcare

Alte activități: conform Anexei 2

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula în interiorul parcelei, la sol sau în garaje subterane.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Terenul studiat va ceda 416,26 mp aferenți largirii străzii Eugen Ionesco și respectiv Aleei Azur. De asemenea, parcela de pe latura estică se va ceda cu titlu gratuit în proprietate publică pentru propunerea de prelungire a străzii Rachitei, până la intersecția cu Aleea Azur.

3.6. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări pe cele 5 parcele incluse în zona studiată, dar de asemenea și regularizarea străzilor învecinate.

Pe suprafața de teren cuprinsă între strada Eugen Ionesco și zona de UTR Liu, se propune UTR-ul ULi/c* - zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică aferentă locuințelor colective mici cu maxim 6 unități locative pe parcelă. Cele 4 parcele existente se vor alipi, urmându-se a se regulariza suprafața de teren prin parcelarea a 5 noi parcele. Pe parcelele cu front la strada Eugen Ionesco se propun și spații comerciale la parter. Astfel, se vor edifica în total 5 imobile cu regim de înălțime S+P+2E a câte max. 6 apartamente, două dintre ele având posibilitatea de a amenaja și un spațiu comercial la parter cu ieșire spre strada Eugen Ionesco.

Suprafața de teren cuprinsă între zona de UTR Liu și terenul beneficiarului Parohia Sf. Ioan Botezătorul e va ceda cu titlu gratuit în proprietate publică, propunându-se prelungirea străzii Rachitei.

INDICATORI PROPUȘI:

UTR Li/c_a – zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică aferentă locuințelor individuale sau semicolective.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,90 mp ADC/ mp

Regim de înălțime maxim: S+P+1+R sau D+P+R

UTR Li/c_b – zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică aferentă locuințelor colective mici cu maxim 6 unități locative pe parcelă.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,90 mp ADC/ mp

Regim de înălțime maxim: S+P+2E

* 1. Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei Nr. 2 a Regulamentului local de urbanism.

ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTATA:

Zone functionale 4383,04 mp	existent		propus			
	mp	%	mp	%		
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE MICI	0,00	0,00	2291,99	52,29%	UTR Li/c b POT maxim % = 35% CUT maxim = 0,9	
1. Zone locuinte colective mici			2291,99	52,29%		
2. ZONA LOCUINTE SEMICOLECTIVE	0,00	0,00	1213,83	27,69%	UTR Li/c a POT maxim % = 35% CUT maxim = 0,9	
2. Zone locuinte semicolective			1213,83	27,69%		
3. CIRCULATII PRIVATE	0,00	0,00	181,72	4,14%	Suprafata neconstruibila	
3. Circulatii private			181,72	4,14%		
4. CIRCULATII PUBLICE	0,00	0,00	694	15,83%	Suprafata neconstruibila cedata	
4. Circulatii publice			694	15,83%		
SUPRAFETE LOTURI EXISTENTE						
C.F. Nr.	299384	294299	294247	267234	294272	TOTAL
Suprafata	908 mp	689 mp	670 mp	1400 mp	694 mp	4383,04 mp
SUPRAFETE LOTURI PROPUSE UTR Li/c_b	Lot 1		Lot 2		Lot 4	
Suprafata totala parcela	809,06 mp		662,44 mp		820,49 mp	
Suprafata teren largire strada	241,11 mp		41,60mp		42,20 mp	
SUPRAFETE LOTURI PROPUSE UTR Li/c_a	Lot 3			Lot 5		
Suprafata totala parcela	600,74 mp			613,09 mp		
Suprafata teren largire strada	27,04 mp					
SUPRAFETE LOT PROPUS CIRCULATIE PRIVATA				Lot 6		
Suprafata totala parcela				181,72 mp		
Suprafata teren largire strada				9,04 mp		
BILANT TERITORIAL EXISTENT		mp		%		
Suprafata totala teren studiat		4383,04 mp		100%		
Suprafata teren neamenajat spatii verzi		4383,04 mp		100%		
BILANT TERITORIAL UTR Li/c_b		mp		%		
Suprafata totala teren reglementat		2291,99 mp		100%		
Suprafata teren largire strada		324,37 mp		14,15%		
Suprafata teren imobile colective		1967,62 mp		85,85%		
BILANT TERITORIAL UTR Li/c_a		mp		%		
Suprafata totala teren reglementat		1213,83 mp		100%		
Suprafata teren largire strada		27,04 mp		2,59%		
Suprafata teren imobile colective		1186,79 mp		84,39%		
Suprafata teren drum privat		181,72 mp		13,02%		

3.6. Locuri de parcare propuse:

Se propun maxim 22 de unități locative cu câte un loc de parcare propus per unitate locativă și un spațiu de servicii aferente funcțiunii de locuire cu 2 locuri de parcare propuse.

Numar maxim de parcareri propuse: 24 de locuri

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

3.8. Consecinte economice si sociale:

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- atragerea familiilor tinere în zona;
- prin amenajarea peisageră, se va îmbunătăți microclimatul zonei precum și calitatea spațiului urban

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. În sarcina investitorilor:

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ.

2. În sarcina autorităților publice locale:

- Nu este cazul

3.10. Operațiuni propuse:

Se propune modificarea parcelarului existent prin reglementarea unor noi parcele.

Reglementări urbanistice: se propune adoptarea unui Regulament de Urbanism elaborat pe baza RLU aferent UTR Li/c_b.

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

I&R IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.

Întocmit,

arh. stag. Ioana Marta Căpușan

Sef proiect,

arh. Adina SCHMIDT

Membre R.U.R.

Cluj-Napoca, feb 2022

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA DE URBANIZARE PENTRU UTR-Li/c_b și Li/c_a CU FUNCȚIUNE REZIDENȚIALĂ

Strada EUGEN IONESCO și str. ALEEA AZUR, F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. Uli/c - Zonă de urbanizare, zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.** Documentația actuală propune funcțiune rezidențială Li/c_a și Li/c_b. Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

Li/c_a : ZONA URBANIZATĂ – Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – și locuințe semicolective), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

Lot 3 propus	S= 600.74 MP
Lot 5 propus	S= 613,09 MP

Li/c_b : ZONA URBANIZATĂ – Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu cu maxim 6 unități locative pe parcelă), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

Lot 1 propus	S= 809.06 MP
Lot 2 propus	S= 662,44 MP
Lot 4 propus	S= 820,49 MP

*LOT PROPUS CIRCULATIE PRIVATA

Lot 6 propus	S= 181,72 MP
--------------	--------------

*LOT CEDAT CU TITLU GRATUIT IN PROPRIETATE PUBLICA

Lot 7 existent - CF nr. 294272, nr. cad. 294272	S= 694 MP
---	-----------

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,

REGULAMENT P.U.Z. - URBANIZARE PENTRU UTR-Li/c_a și Li/c_b, FUNCȚIUNE REZIDENȚIALĂ

caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulamentul urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR Li/c_a

ZONA URBANIZATĂ – Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe semicolective), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este validat de prezența terenurilor libere situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri-izolate, cuplate, înșiruite, covor- și locuințe semicolective), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Se vor dezmembra și se vor înscrie cu titlu de drum porțiunile de teren necesare lărgirii Aleei Azur la profilul de 9 m conform P.U.G.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective, cuprinzând maximum 2 unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite), după cum urmează:

S= 600.06 MP – lot 3 **maxim 2 unități locative**

S= 613.09 MP – lot 5 **maxim 2 unități locative**

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative.

Sunt admise:

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 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
- (e) 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, cu următoarele condiții:

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includa alimentație publică
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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.

ART. 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei 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 grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

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

- (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele semicolective), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- (c) 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.

ART. 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 3 m.

REGULAMENT P.U.Z. - URBANIZARE PENTRU UTR-Li/c_a și Li/c_b, FUNCȚIUNE REZIDENȚIALĂ

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.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate dispuse la subsolul/demisolul clădirilor.

Necesarul de parcaje:

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

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și un nivel subteran (subsol + parter + etaj + etaj retras sau mansarda) sau (demisol + parter + etaj retras sau mansarda). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ART. 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 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 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. Culoarele 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.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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. 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), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. 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.

ART. 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.

ART. 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 într-un site, similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 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 IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 35%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = 0,90

Pentru toate utilizările admise

UTR Li/c_b

ZONA URBANIZATĂ – Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici grupate tipologic în teritoriu cu maxim 6 unități locative pe parcelă), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este validat de prezența terenurilor libere situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici grupate tipologic în teritoriu cu maxim 6 unități locative pe parcelă), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Se vor dezmembra și se vor înscrie cu titlu de drum porțiunile de teren necesare lărgirii str. Eugen Ionesco la profilul de 16 m și a Aleei Azur la profilul de 9 m conform P.U.G., iar în plus, se va aloca spațiul necesar pentru amenajarea unei stații de autobuz pe strada Eugen Ionesco.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă, după cum urmează:

S= 809.06 MP – lot 1 **maxim 6 unități locative**
S= 662.44 MP – lot 2 **maxim 6 unități locative**
S= 820.49 MP – lot 4 **maxim 6 unități locative**

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Sunt admise:

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 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
- (e) 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 colective 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) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

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

ART. 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele colective mici și în cascadă.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120mp/locuință pentru locuințele în cascadă.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei 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 grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

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

- (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele semicolective), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

REGULAMENT P.U.Z. - URBANIZARE PENTRU UTR-Li/c_a și Li/c_b, FUNCȚIUNE REZIDENȚIALĂ

(c) 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.

ART. 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 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.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate dispuse la subsolul/demisolul clădirilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici:

- 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

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) + P + 1 + M, (S) + P + 2, D + P + 1 + M, D + P + 2 (S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansarda, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ART. 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 pașaje 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. Culoarele 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.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. 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.

ART. 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), exceptând parcela de colț cu spațiu comercial la parter în care spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală. 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.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea nu este obligatorie. Dacă se optează pentru împrejmuirea terenurilor, 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

POT maxim = 35%.

Pentru toate utilizările admise

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

CUT maxim = **0,90**

Pentru toate utilizările admise

S.C. I&R IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.

Intocmit,

arh. stag. Capusan Ioana Marta

Cluj-Napoca, feb. 2022

Sef proiect,

Adina SCHMIDT

MembRU R.U.R.