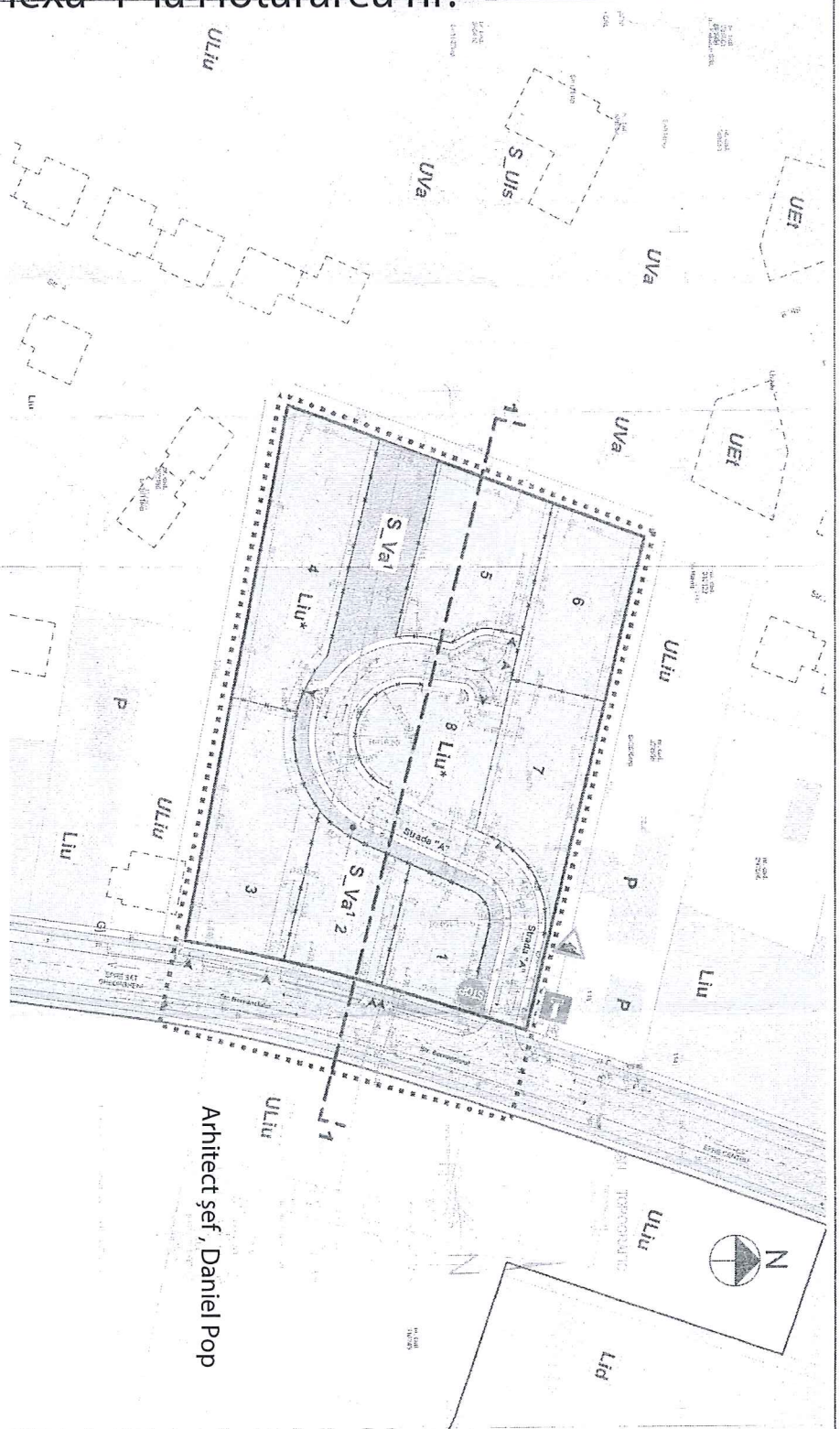


Anexa 1 la Hotărârea nr.



Arhitect sef, Daniel Pop

ESTIMATIV DE TEREN ȘI ALTE CATEGORII DE TEREN - ZONA REGULAMENTARĂ

Tipul terenului	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (ha)
1. SC. PAVIMENT DE CALD ASFALT PE ȘIȘI	11.000	0,24	0,11
2. SC. PAVIMENT DE CALD ASFALT PE ȘIȘI	11.000	0,24	0,11
3. SC. PAVIMENT DE CALD ASFALT PE ȘIȘI	11.000	0,24	0,11
TOTAL	33.000	0,72	0,33

ESTIMATIV DE TEREN ȘI ALTE CATEGORII DE TEREN - ZONA REGULAMENTARĂ

Tipul terenului	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (ha)
1. ZONĂ CONSTRUCȚII	60.000	1,32	0,60
2. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
3. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
TOTAL	180.000	4,00	0,18

ESTIMATIV DE TEREN ȘI ALTE CATEGORII DE TEREN - ZONA REGULAMENTARĂ

Tipul terenului	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (ha)
1. ZONĂ CONSTRUCȚII	60.000	1,32	0,60
2. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
3. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
TOTAL	180.000	4,00	0,18

ESTIMATIV DE TEREN ȘI ALTE CATEGORII DE TEREN - ZONA REGULAMENTARĂ

Tipul terenului	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (ha)
1. ZONĂ CONSTRUCȚII	60.000	1,32	0,60
2. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
3. ZONĂ VERDE	60.000	1,32	0,60
TOTAL	180.000	4,00	0,18



LEGENDA

ZONIFICARE - URBAN DE BIEȘINIA

LOCURILE CU ÎNălțime maximă de 10m și 15m sunt indicate prin simboluri diferite.

1. ZONĂ DE CONSTRUCȚII

2. ZONĂ VERDE

3. ZONĂ VERDE

4. ZONĂ VERDE

5. ZONĂ VERDE

6. ZONĂ VERDE

7. ZONĂ VERDE

8. ZONĂ VERDE

LEGENDA

ZONIFICARE - URBAN DE BIEȘINIA

LOCURILE CU ÎNălțime maximă de 10m și 15m sunt indicate prin simboluri diferite.

1. ZONĂ DE CONSTRUCȚII

2. ZONĂ VERDE

3. ZONĂ VERDE

4. ZONĂ VERDE

5. ZONĂ VERDE

6. ZONĂ VERDE

7. ZONĂ VERDE

8. ZONĂ VERDE

LEGENDA

ZONIFICARE - URBAN DE BIEȘINIA

LOCURILE CU ÎNălțime maximă de 10m și 15m sunt indicate prin simboluri diferite.

1. ZONĂ DE CONSTRUCȚII

2. ZONĂ VERDE

3. ZONĂ VERDE

4. ZONĂ VERDE

5. ZONĂ VERDE

6. ZONĂ VERDE

7. ZONĂ VERDE

8. ZONĂ VERDE

LEGENDA

ZONIFICARE - URBAN DE BIEȘINIA

LOCURILE CU ÎNălțime maximă de 10m și 15m sunt indicate prin simboluri diferite.

1. ZONĂ DE CONSTRUCȚII

2. ZONĂ VERDE

3. ZONĂ VERDE

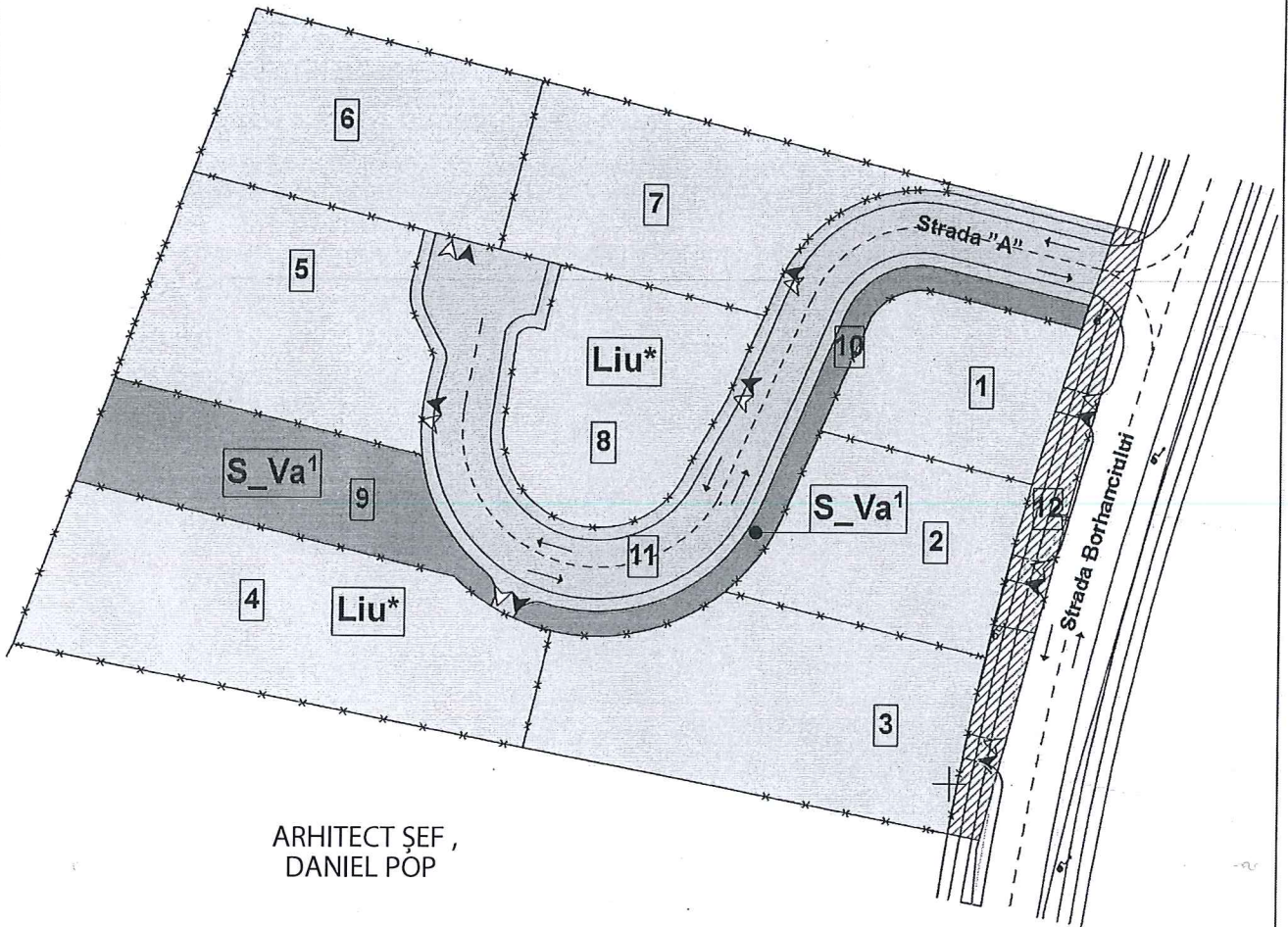
4. ZONĂ VERDE

5. ZONĂ VERDE

6. ZONĂ VERDE

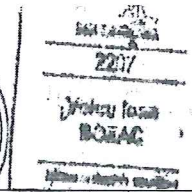
7. ZONĂ VERDE

8. ZONĂ VERDE



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

- 1 - 8** PARCELE PENTRU CONSTRUCȚII (TEREN SITUAT IN UTR Liu*)
- 9 - 10** TEREN SITUAT IN UTR S_Va¹
- 11** TEREN CU DESTINAȚIE DE DRUM - STRADA "A" PROPUSA
- 12** TEREN CU DESTINAȚIE DE DRUM - REZERVAT PT LARGIRE STRADA BORHANCIULUI



BIROU DE ARHITECTURA		Beneficiar:		Nr. pr: 4/2018	
MCUB		S.C. EXIMIUS DGA-CONSTRUCT S.R.L.		Faza: PUZ	
MUNTEANU CU BOZAC		CLUJ-NAPOCA, STR. BORHANCIULUI F.N.		Data: 6.2019	
112/1988/2002 CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 5/2		P.U.Z. DE URBANIZARE		SCARA:	
SEF PROIECT	NUME			PLAN PARCELAR PROPUS	PL. NR. A.07A
PROIECTAT	ARH. VOICU BOZAC				
DESENAT	ARH. CRISTINA SIN				

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE

Str Borhanciului f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabileste 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 reparcelarea 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. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli 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. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Borhanciului la o ampriză de 18m, 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. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, conform planșei "A04 – Reglementări urbanistice". Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Amplasarea clădirilor 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. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 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 se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor 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 6m.

4. Circulații și accese

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m și din strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

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

Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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 (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.

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

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 construcții

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 cu 9m

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă la parcelele 1, 2, 3, 5, 7 și 8 iar la parcelele 4 și 6 se admite accesul atipic.

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele individuale și mai mare sau egală cu 1000 mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (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 împiedică realizarea construcțiilor.

III. Zonificarea funcționala
Unitati și subunitati functionale

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	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	8997	100.00	--	--
2	Teren grevat de servitute de utilitate publică, rezervat pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	354	3.9
	Suprafata de teren rezultată după dezembrarea terenului pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	8643	100
3	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 , din care: - drum propus: - suprafața totală parcele propuse:	--	--	7779 1353 6426	90 15,6 74,4
4	U.T.R. S_Va¹ - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	864	10

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – pe parcelele cu suprafață de minim 1000mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Pe o parcelă sunt admise maxim două unități locative.

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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;

(e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m 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. 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

ARTICOLUL 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 II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 cu 9m

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă la parcelele 1, 2, 3, 5, 7 și 8 iar la parcelele 4 și 6 se admite accesul atipic.

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele individuale și mai mare sau egală cu 1000 mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, conform planșei "A04 – Reglementări urbanistice". Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m. 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.

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 se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m și din strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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 (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.

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ 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. 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.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

ARTICOLUL 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 paștișe 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 dimensiune maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE 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.

Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, energie electrică, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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

Firidele de branșament 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 înîmprejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 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 încategoria 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 împiedică realizarea construcțiilor .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinamentul 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 împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9.

U.T.R. S_Va¹ - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- (a) spații verzi (plantații înalte, medii și joase);
- (b) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (c) edicule
- (d) grupuri sanitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

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

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de aliniament.

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

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m pe strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. 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 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de 4m la cornișă, echivalentului unui regim de înălțime D+P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru amenajările propuse se va asigura utilitățile necesare prin racordarea 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 împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi 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 - IMPREJMUIRI

Aceasta nu se va împrejmui, fiind posibilă pe porțiuni realizarea de demarcări cu garduri vii.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

arh. Cristina SIN

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC

ANEXA 3 LA HOTARAREA NR _____ are 8 pagini

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

