Denumirea obiectivului de investiţii: PUZ –CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, STR. VORONET, NR. 9-11

Amplasament: Cluj-Napoca;
str. Voronet, nr. 9-11, jud. Cluj

Beneficiar: **PÎRVU RADU SI ASOCIATII**
str.Andrei Saguna, nr.104,
mun.Zalau, judeţul Salaj

Proiectant general **SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL**
str.VORONET, nr. 23 Cluj-Napoca,
judeţul Cluj CUI: 31027910,
0757048727

Proiectant de specialiate S.C. **RSPLAN BIROU DE PROIECTARE** S.R.L.
Oras Beclean, str. Mihai Viteazul, nr. 23, jud. Bistrita -Nasaud

Data **martie 2022**

BORDEROU GENERAL AL PUZ

PARTE SCRISĂ:

Memoriul de prezentare

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

Studiu geotehnic

Documentatie topografica

PARTE DESENATĂ:

P0 – Încadrarea în teritoriu
Încadrare în PUG.

P1 – Situația existentă

P2 – Reglementări urbanistice – zonificare

P3– Reglementări zonificare

P4 – Proprietatea asupra terenurilor

P5– Plan reglementari-Echipare

edilitară

P6 – Plan mobilare

MEMORIUL DE PREZENTARE

Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

PUZ – construire locuinte cu regim redus de inaltime , str. Voronet, nr. 9-11

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE:

1. Introducere

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2 Situația juridică a spațiilor
1.3 Obiectul lucrării
1.4 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluţia zonei
2.2 Încadrare în localitate. Caracteristici semnificative ale zonei
2.3 Elemente ale cadrului natural
2.4 Circulația
2.5 Ocuparea terenurilor
2.6 Echipare edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației
2.9 Potențial de dezvoltare

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Prevederi ale PUG Cluj-Napoca
3.2 Valorificarea cadrului natural
3.3 Modernizarea circulației
3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici / Concept urbanistic
3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
3.6. Protecția mediului
3.7 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii – Măsuri în continuare

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiţii:	**Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare** **PLAN URBANISTIC ZONAL -** PUZ – construire locuinte cu regim redus de inaltime , str. Voronet, nr. 9-11
Beneficiar:	**PÎRVU RADU SI ASOCIATII** str.Andrei Saguna, nr.104, mun.Zalau, judeţul Salaj
Proiectant general	**SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL** str.VORONET, nr. 23 Cluj-Napoca, judeţul Cluj CUI: 31027910, 0757048727
Amplasament:	Cluj-Napoca; str. Voronet, nr. 9-11
Suprafață teren:	**1300 mp**
UTR:	**UEmm/PUZ**
Faza de proiectare:	**Plan Urbanistic Zonal**
Data:	**martie 2022**

1.2. Situația juridică a spațiilor

Terenul aflat în studiu se află în **proprietate privată**, suprafața destinată fiind **liberă de construcţii**

Amplasamentul este compus din 2 parcele, identificate cu CF nr. 315903, 315904,
, conform extraselor CF anexate și totalizând o suprafață de **1300** mp.

POT existent = 0%, CUT existent = 0.

1.3. Obiectul lucrării
Solicitări ale temei program:

Tema prevede reglamentarea terenurilor studiate si schimbarea UTR-ului in care a fost incadrat prin PUG Cluj-Napoca.
Terenurile studiate sunt încadrate conform PUG în **UTR UEmm-Zona de urbanizare**-Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii.

UTR-uri propuse. Indici urbanistici

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

1.4. Surse documentare

- Proiectul PUZ preia reglementările documentației **PUG Cluj-Napoca**,

  elaborate anterior.

- **PUZ B-dul Muncii –str. Voronet** aprobat prin HCL nr. 223/2014

Pe parcursul elaborării documentației PUZ s-au realizat următoarele studii conexte:

- **Expertiza Geotehnica**
- **Documentatie topografica**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de dezvoltare imobiliară se află la periferia municipiului Cluj-Napoca.
După mijlocul anilor 2000 pe acest areal a fost demarată o densificare lentă a locuirii pe versantul situat la nord de B-dul Muncii. Infrastructura existenta, mijloacele de transport in comun situate in imediata vecinatate a accentuat dezvoltarea zonei. Strada Voronet reprezinta principala artera colectoare care asigura legatura cartierului cu B-dul Muncii . Arealul din estul zonei studiate a fost transformat de catre municipalitate intr-un parc- padure, aspect de completeaza si creste calitatea locuirii in zona.

2.2. Încadrarea în localitate. Caracteristici semnificative ale zonei

Terenul este inclus în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, la Nord B-dul Muncii. Locația investiţiei este situată pe latura sudică a străzii Voronet, intr-o zona urbanizata, si echipata complet din punct de vedere edilitar. Strada Voronet se afla la stadiul de asfalt si are o latime minima de 10 m, asigurand circulatia auto pe doua sensuri si trotuare pe ambele parti ale carosabilului.
Terenul are o suprafaţă de 1300 mp şi un contur regulat fiind determinat de parcelarea facuta in baza PUZ-ului aprobat cu HCL nr. 223/2014, având un front la strada total de 33.25 ml

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta elemente marcante ale cadrului natural terenul fiind în prezent liber de construcții și ocupat de vegetație exclusiv joasă
.
Nu există riscul de inundații în zona studiată. Configurația locală a terenului și a construcțiilor nu determină accelerarea curenților de aer.

2.4. Circulația

Accesul in zona se realizeaza de pe B-dul Muncii se face prin strada Voronet, accesul pe teren fiind realiza de pe lartura sudica a strazii. Strada are o latime minima de 10.00 m si este asfaltata in totalitate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se află în **proprietate privată**, fiind **liber de construcţii** şi ocupată de vegetaţieexclusiv joasă.
Terenul include 2 parcele, identificate cu CF nr. 315903, si CF 315904, conform extraselor CF anexate.

POT existent = 0%, CUT existent = 0.

<u>Disfuncționalităţi</u>

Nu exista

2.6. Echipare edilitară

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații, gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

Situația existentă a amplasamentului permite racordarea la utilitățile aferente rețelelor stradale de alimentare cu apă, canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații. În ceea ce privește alimentarea gaze naturale și energie electrică, situația existentă conform avizelor de amplasament și a releveelor, este următoarea:

- În zona amplasamentului studiat, există o retea de distribuție gaze naturale. Aceasta reprezintă un eventual punct de branșare, urmând ca alimentarea cu gaze naturale să se realizeze din rețeaua de distribuție existentă pe strada Voronet.
- Rețeaua electică existentă în zonă este de medie tensiune și reprezintă un posibil punct de racordare la energie electrică în baza unui Aviz Tehnic de Racordare solicitat într-o fază ulterioară a proiectului.
- Rețeaua de distribuție apă potabilă existentă de pe strada Valea Seacă este din PEHD și are un diametru de 180 mm
- Rețeaua de canalizare existentă pe strada Voronet este din PVC și are un diametru de 315 mm.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există surse de poluare sau alţi factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Planul va fi supus consultării publice.

2.9. Potențial de dezvoltare

Reglementările Planului Urbanistic General incadreaza terenul studiat in acelasi UTR (UEmm) cu zona aflata la limita cu B-dul Muncii pe care se afla in acest moment un imobil care desfasoara servicii de productie in acord cu propunerea PUG Cluj-Napoca.
Propunerea prezentei documentatii pune in acord si asigura dezvoltarea unitara a zonei de locuinte dezvoltata in baza PUZ –ului aprobat cu HCL nr. 34 din 31 ianuarie 2013.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale PUG Cluj-Napoca

Zona de studiu este încadrată conform documentației PUG Cluj-Napoca în UTR- **UEmm-**Zona de mica productii si servicii de tip industrial sau cvasi-industrial.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat in principal in interiorul parcelelor, prin amenajarea curtilor cu spatii verzi si plantatii de pomi fructiferi si arbusti decorativi.
De asemenea, s-au propus lărgiri ale profilelor stradale de pe teritoriul ansamblului, astfel încât acestea să poată integra și aliniamente de copaci de-a lungul lor.

3.3. Modernizarea circulației

In acest moment strada Voronet este la stadiul de asfalt avand o latime de 10.00 ml , cu trotuare amenajate pe ambele sensuri de mers. Conf. PUG strada va fi amenajata la un profil de 16.00 m , profil care va putea integra pista de biciclete si aliniamente de copaci.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici / Concept urbanistic

Funcţiunea propusă:

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Regim de înalţime propus: **(S)+P+1+M ; (S)+P+1+R ; D+P+M ; D+P+R pentru zona locuințe**
Inaltimea maxima admisa a cladirilor masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras in punctul cel mai inalt nu va depasi 8 m.
Inaltimea maxima admisa a cladirilor masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt nu va depasi 12 m.

INDICI PROPUȘI

Procentul de ocupare a terenului propus:

POT maxim. = 35%

Coeficientul de utilizare a terenului propus:

CUT maxim. = 0,9

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă

Rețele de distribuție apă potabilă

Apa potabilă este asigurata in toata zona prin reteaua existenta. Reteaua de apa este situata pe aceasi parte a strazii Voronet cu terenul studiat, acest aspect facilitand bransarea fara a afecta infrastructura existenta.

3.5.2. Canalizare

Rețele de canalizare menajeră

Apele menajere vor fi preluate in reteaua de canalizare existenta pe strada Voronet situata pe aceasi parte cu terenul studiat. De pe cele doua parcele cuprinse in studiu apele menajere se vor prelua prin camine intermediare de racord.

Rețele de canalizare pluvială

Deoarece in zona nu exista retele de canalizare puviale si nici rigole amenajate in acest sens, pe cele doua parcele se vor prevedea la doua bazine colectoare subterane, iar apa va fi folozita la intretinerea spatiilor verzi.

3.5.3. Alimentare cu energie electrică

Imobilele propuse se vor bransa la reteaua existenta in zona.Soluția de bransare va fi dată de către furnizorul de energie electrică, în avizul specific, emis în urma cererii depuse de către beneficiar

3.5.4. Telecomunicaţii

În ceea ce privește partea de telecomunicații se propun lucrări de extindere a infrastructurii din zonă, astfel încât să fie satisfăcute nevoile specifice rezultate în urma realizării investiției. În urma realizarii investiției, nu va rezulta necesitatea unor noi oficii poștale.
Fiecare imobil ce aparține investiției va avea rețea proprie de curenți slabi (voce/date, TV).

3.5.5. Alimentare cu căldură

Nu e cazul. În zonă nu există rețea de termoficare.

3.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Din rețeaua existentă se propune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, din care se vor realiza branșamente pentru fiecare spațiu tehnic consumator.

3.5.7. Gospodărie comunală

Zona dispune de serviciul public de salubritate pentru evacuarea deșeurilor menajere.

3.6. Protecţia mediului

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Funcțiunile admise în zonă sunt cele comune / specifice orașului, iar modul de construcție urbană reglementat e tipic urban. Serviciile publice asigură în interiorul limitelor normate evacuarea apelor uzate. Emisiile de gaze de ardere aferente instalațiilor de încălzire sunt de asemenea în parametrii stabiliți de cadrul normativ, ca și nivelul de izolare termică, ce diminuează consumul de energie. Fiind o structură urbană comună, nu se pune problema apariției unor factori poluanți excepționali.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu există riscul de inundații în zona studiată. Configurația locală a terenului și a construcțiilor nu determină accelerarea curenților de aer.

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

Apele menajere ce se înscriu în normele specifice vor fi preluate de sistemul public de canalizare și transportate la stația de epurare a orașului. Apele pluviale vor fi preluate in bazinele colectoare prevazute pe fiecare teren/imobil in parte.

d) Depozitarea controlată a deşeurilor

Pentru colectarea deșeurilor, în conformitate cu RLU, se vor prevedea spații special amenajate în acest scop, în general încorporate în clădiri sau la limita parcelei, cu acces carosabil direct de pe domeniul public / stradă.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu e cazul

f) Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Organizarea concretă a spațiilor verzi se va face în cadrul DTAC .

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In zonă nu există bunuri de patrimoniu, motiv pentru care prin PUG nu s-a instituit un regim de zonă protejată pentru acest teritoriu.

3.7. Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal propune trecerea în domeniul public al municipiului a terenurilor aflate înproprietate privată a persoanelor fizice sau juridice care se suprapun cu obiective de utilitate publica.

Strada Voronet conf. PUG se va configura la un profil de 16 m, si acest sens aferent terenului studiat se va ceda o suprafata total de 81.92 mp distribuita astfel:

- **39.25 mp** aferenta parcelei cu CF nr. 315904 (Voronet nr.9)
- **42.67 mp** aferenta parcelei cu CF nr. 315903 (Voronet nr.11)

Toate aceste suprafețe sunt marcate în planșa P2 - Reglementări urbanistice – zonificare și planșa P4 – Proprietatea asupra terenurilor.

Existent	Propus
Parcela Nr. 9 S=650,00 mp Proprietate privată **Brisc Gavril si Viorica** **Pirvu Radu si Claudia** C.F. nr. 315904, nr. CAD 315904	**S=610.75 mp** S destinat pentru regularizare strada la profil de 16 m : S= **39.25** mp
Parcela Nr. 11 S=650,00 mp Proprietate privată **Pirvu Cornel si Maria** **Gregorovici Rares si Corina** C.F. nr. 315903, nr. CAD 315903	**S=607.33 mp** S destinat pentru regularizare strada la profil de 16 m : **S= 42.67 mp**

4. Concluzii – Măsuri în continuare

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă asigura o dezvoltare unitara a zonei, prin pastrarea structurii de locuire prezenta pe strada Voronet.

4.1. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Consecințele economice și sociale la nivelul UTR-lui se referă la completarea structurii de locuințe dezvoltate în zonă, si evitarea dezvoltarii unor activitati de tip industrial, care risca sa polueze fonic atmosfera specifica zonelor de locuire.

4.2. Categorii de costuri

În ceea ce priveşte categoriile de costuri necesare pentru investiţia în cauză, acestea exclud costurile ce ar cădea în sarcina autorităţilor publice locale pentru terenurile care rămân în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, costurile reducându-se în acest sens doar la cele ce vor fi suportate de investitorii privaţi.

Toate categoriile de costuri legate de bransarea la utlitati vor fi suportate de catre beneficiari.

În cazul suprafetelor de teren afectate de obiective de utilitate publica , beneficiarul va aduce parcelărilor propriu-zise, se așteaptă de la proprietari / dezvoltatori să delimiteze drumurile careurmează să treacă în domeniul public și să le aducă la stratul de bază.

redactat: SC Metric Space Architecture
arh. Cantor Cristian

data: martie 2022

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2022.06.28 18:00:50 +03'00'

Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

PUZ -Construire locuințe cu regim redus de înălțime

Amplasament: Cluj –Napoca, str Voronet, nr. 9-11

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data :2022

Denumirea obiectivului de investiţii: PUZ –CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME,STR. VORONET, NR. 9-11

Amplasament: Cluj-Napoca;
str. Voronet, nr. 23, jud. Cluj

Beneficiar: **PÎRVU RADU SI ASOCIATII**
str.Andrei
Saguna, nr.104,
mun.Zalau,
judeţul Salaj

Proiectant general **SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL**
str.VORONET, nr. 23 Cluj-
Napoca,judeţul Cluj CUI:
31027910, 0757048727

Proiectant de specialiate S.C. **RSPLAN BIROU DE PROIECTARE** S.R.L.
Oras Beclean, str. Mihai Viteazul, nr. 23, jud. Bistrita -Nasaud

Data **martie 2022**

Partea I.

DISPOZIŢII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiţie şi scop

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.

(2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "**Construire locuinte cu regim redus de înăltime, str. Voroneț, nr. 9-11**", str. Voroneț, nr. 9-11, înlocuieşte, pentru perioada de valabilitate a documentaţiei, prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Planul urbanistic zonal "**Construire locuințe cu regim redus de inaltime, str. Voronet, nr. 9-11**" şi prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "Construire locuințe cu regim redus de inaltime, str. Voronet, nr. 9-11", conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament.

(3) La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţiea mediului.

Partea III.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 Lista unităţilor teritoriale de referinţă

(1) Planul urbanistic zonal "**Construire locuințe cu regim redus de inaltime, str. Voronet, nr. 9-11**" stabileşte urmatoarea unitate teritioriala de referinta:

UTR Liu- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Partea IV.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE, SUBZONELORFUNCŢIONALE ŞI UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

ARTICOLUL 4 Reglementări pentru zona studiată

- Planul urbanistic zonal - "**Construire locuințe cu regim redus de inaltime,str. Voronet, nr. 9-11**" Cluj-Napoca, strada Voronet, nr. 9-11. stabileşte următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcţionale de referinta:

UTR Liu : Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 – 20 m, adâncimea de 38– 40 m şi suprafaţa de 500 – 800 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

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

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

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone **S_Et** sau **S_Is** se va elabora un PUZÎn cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiţii:

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

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilortranzitorii.*

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

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

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile de utilitate publică aşa cumsunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul strazii Voronet ,conf. PUG se va asigura o trama stradala TIP III.E-16 m.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate,în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate
(g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

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

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire
(a) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(b) să implice maximum 5 persoane
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(e) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;
(b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform

normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip
(c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e) să aibă formă regulată

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament.

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanţă minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.

(c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului

cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

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

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;
(b) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
POT maxim = 25%.

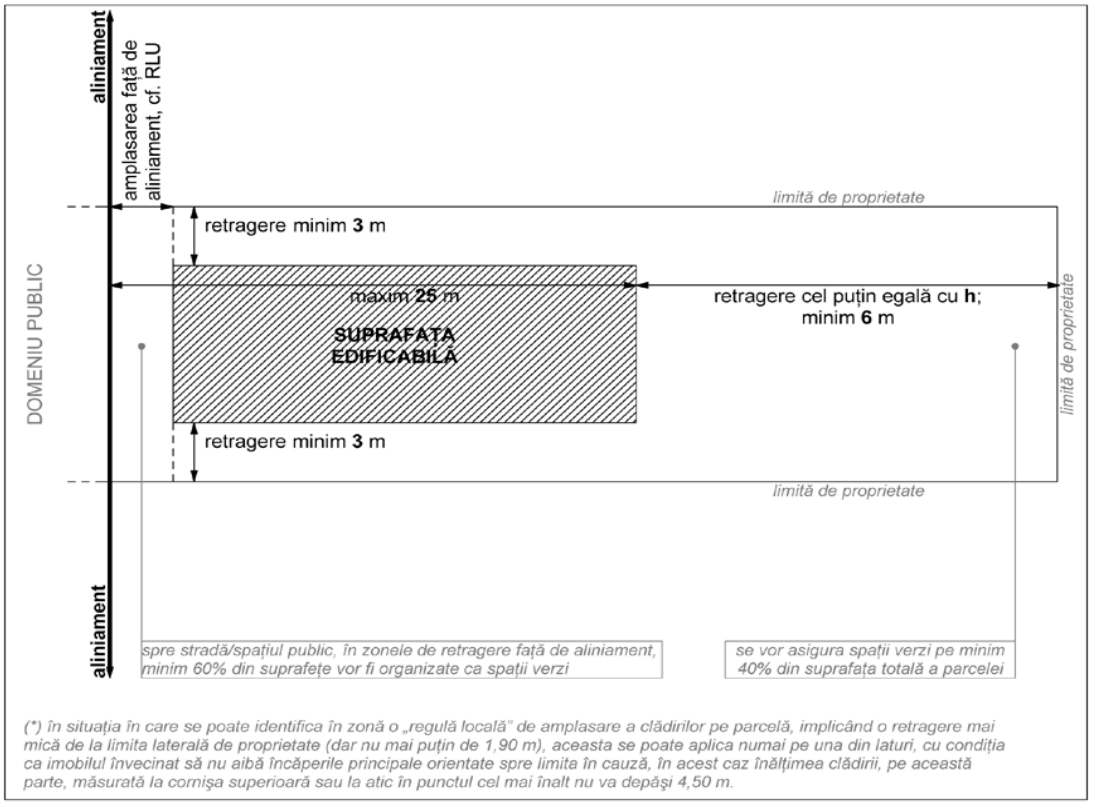
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

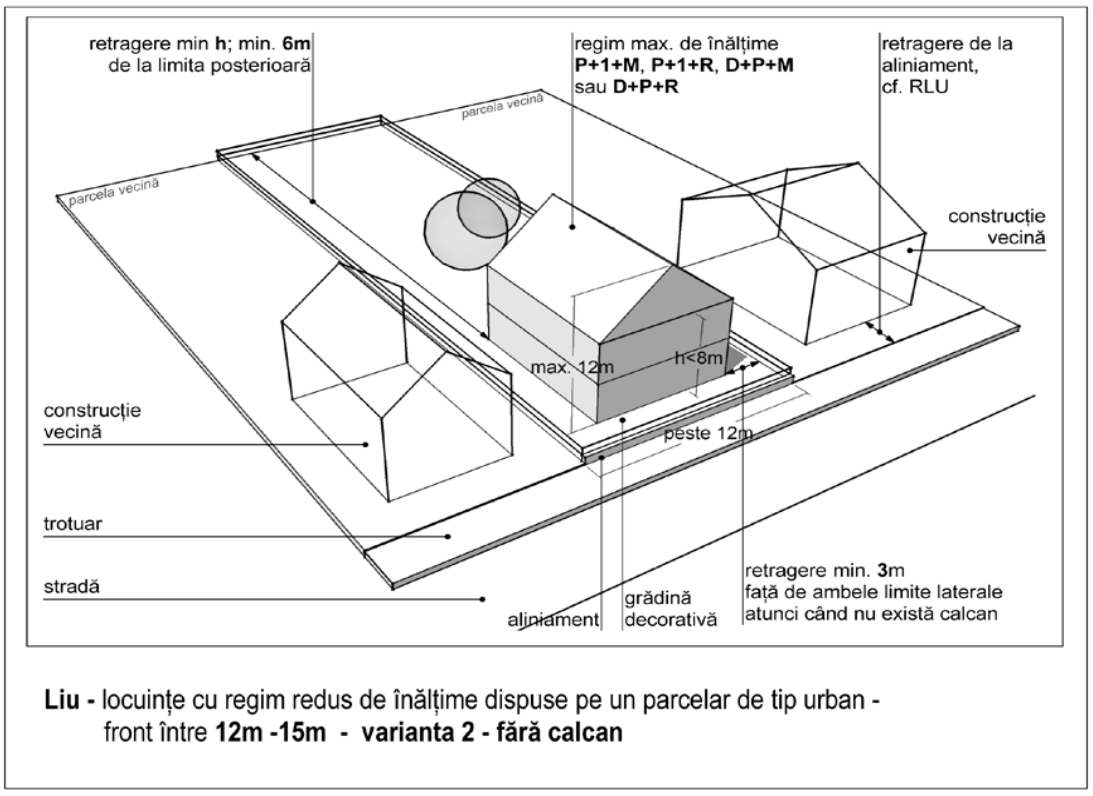
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
CUT maxim = 0,5.

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

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2022.06.28 18:04:38 +03'00'





Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - front între **12m -15m - varianta 2 - fără calcan**