

MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE ȘI CORECTARE LIMITĂ U.T.R. Lir**
Amplasament: Str Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina
Proiectant: SC. MCUB. SRL
arh. Voicu Bozac
Proiect nr. : 1 / 2022
Data elaborării: noiembrie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, constă în reglementarea zonei studiate prin documentație în 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. Amplasamentul studiat este situat la est de strada Căpitan Grigore Ignat, în municipiul Cluj-Napoca.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască un ansamblu rezidențial care să conțină locuințe individuale și semicolective, o stradă cu acces public nelimitat și spații verzi amenajate având de asemenea acces public nelimitat.

Amplasamentul studiat este situat la est de strada Căpitan Grigore Ignat, în municipiul Cluj-Napoca. Terenul cu suprafața de 4613mp care face obiectul acestei documentații este compus din o parcelă în proprietatea beneficiarilor, Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, conform extrasului CF cu nr 346118.

Acesta este în prezent încadrat conform P.U.G. în vigoare în două U.T.R.-uri:

- partea dinspre str Căpitan Grigore Ignat (aria dominantă, cu o lungime de cca 118,80m) este încadrată în U.T.R. **Lir** (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural) - St1= 4203 mp (cca 91% din suprafața terenului de 4613mp)
- zona din partea posterioară a terenului este încadrată în U.T.R. **Lip** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic), St2= 384 mp (cca 9% din suprafața terenului de 4613mp).

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Lir* să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 779 din 25.03.2022, anexat prezentei documentații, beneficiarilor li se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de aprobarea Autorizației de construire. În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de 4613 mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 93 / 3.06.2022 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi urbanizat, reprezentat de parcela în proprietatea beneficiarilor, Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, cu nr cadastral 346118, pe care urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe semicolective cu acces din strada Căpitan Grigore Ignat respectiv din strada "A" propusă.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 779 din 25.03.2022 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Caracterul UTR-ului în care este încadrată proprietatea studiată este extrem de eterogen atât din punct de vedere urbanistic, topografic cât și geomorfologic. În prezent zona este în principal alcătuită din terenuri pe care sunt amplasate construcții cu destinația de locuințe individuale. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată parțial în U.T.R. Lir (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural), parțial în U.T.R. Lip (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic).

Urbanistic, pe perimetrul străzii Căpitan Grigore Ignat regăsim un fond construit dispus atât în zona aliniamentului cât și retras în adâncime. Majoritatea parcelelor sunt construite (inclusiv parcela studiată), fiind înscrise în U.T.R. Lir (dominant).

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Lir* să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate și ca zona reglementată să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale individuale sau semicolective cu două unități locative), cu o structură urbană coerentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în nord-estul localității Cluj-Napoca, pe frontul estic al străzii Căpitan Grigore Ignat, zonă ușor accesibilă din zona centrală a orașului.

Terenul reglementat aparține teritoriului administrativ al localității Cluj-Napoca și are acces direct de la strada Căpitan Grigore Ignat, stradă de categoria a treia cu câte o bandă pe sens. Strada este asfaltată, cu trotuare pe ambele părți.

Prin P.U.G al municipiului Cluj-Napoca în zonă este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Căpitan Grigore Ignat, fiind propus Profilul III.E- 16 m. În consecință, în final va rezulta o diminuare a suprafeței construibile a parcelei studiate cu 26 mp.

Terenul reglementat are ca vecinătăți:

- la Nord: 5 parcele încadrate în U.T.R. Lir (dintre care 3 construite)
- la Vest: strada Căpitan Grigore Ignat (drum public de acces)
- la Sud: 3 parcele încadrate în UTR Lir și o parcelă încadrată în UTR Lip, toate construite
- la Est: 1 parcelă încadrată în UTR Lir, construită

2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima: Municipiul Cluj-Napoca se încadrează în sectorul cu climă temperat-continentală. Următoarele aspecte de ordin climatic trebuie cunoscute atunci când se proiectează o construcție:

- Ploi maxime: conform STAS/940-73 Ploi maxime se încadrează în „zona 16”;
 - Încărcări date de zăpadă: în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol s_k (interval de recurență IMR = 50 ani);
 - Încărcări date de vânt: valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.4, conform „Codului de proiectare, Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012;
 - Temperatura medie anuală: ~8.3°C;
 - Precipitații: ~663mm/an;
- Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 90-100 cm.
Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj, la o adâncime de -3.80 m.

2.4. Circulația rutieră

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Căpitan Grigore Ignat, stradă de categoria a treia cu câte o banda pe sens, asfaltată, cu trotuare pe ambele părți. În prezent strada are lățime variabilă, în dreptul proprietății studiate având o lățime între 12,75 m și 14,65 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În extras CF nr 346118, pe parcela de teren care reprezintă zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare sunt înscrise 6 construcții, 3 cu destinație de locuințe (C1, C2 și C6, dintre care se păstrează C1 și C2 iar C6 se demolează) și celelalte cu destinația de anexe care se vor demola.

Pe parcelele învecinate există construcții existente, cu destinația de locuințe familiale.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apa

În prezent pe strada Căpitan Grigore Ignat există o rețea de alimentare cu apă.

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă există o rețea de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu căldură.

În prezent pe strada Căpitan Grigore Ignat există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent pe strada Căpitan Grigore Ignat există o rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe individuale sau semicolective și amenajarea unui spațiu verde cu acces public nelimitat adiacent drumului propus. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii. Apele menajere vor fi colectate și transportate la rețeaua publică de canalizare din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru prezentul P.U.Z. 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 afectate 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei studiate nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;
- Consultarea populației.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este încadrată în două U.T.R.-uri:

- partea dinspre str Căpitan Grigore Ignat (aria dominantă, cu o lungime de cca 118,80m) este încadrată în U.T.R. **Lir** (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural) - St1= 4203 mp (cca 91% din suprafața terenului de 4613mp)
- zona din partea posterioară a terenului este încadrată în U.T.R. **Lip** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic), St2= 384 mp (cca 9% din suprafața terenului de 4613mp).

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Lir* să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate.

De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează o zonă verde – plantație în aliniamentul străzii propuse (strada "A").

U.T.R Lir (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural)

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

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

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

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

Servicii profesionale sau manufacturiere, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

(b) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

Arborii care se vor planta în cadrul amenajării spațiilor verzi cu acces public nelimitat (plantație în aliniamentul străzii "A") vor avea la plantare următoarele caracteristici:

- Înălțime totală: 5 -7 m (masurat de la balot)
- diametru coroana: 2-3 m

- circumferinta trunchi: 35-40cm (masurat de la balot)
- numar de replantari: 5
- Partea inferioară a coroanei va fi la o înălțime de cel puțin 2,50m (masurat de la balot)

Arborii vor fi procurați din pepiniere specializate, după 5 replantări anterioare succesive în cadrul pepinierii. Arborii vor fi pregătiți corespunzător pentru plantarea în aliniament. Rădăcinile vor fi împachetate în mod specific în baloți împachetați cu plasă. Arborii se livrează la fața locului în condițiile corespunzătoare. Poziționarea lor temporară se va face îngrijit, sub supravegherea unui specialist în domeniul horticola, răspunzător pentru operațiunile de plantare. Se va verifica conformitatea arborilor, bucată cu bucată, pe șantier, înainte de plantare de către reprezentanții beneficiarului. Arborii care nu corespund dimensiunilor minime specificate mai sus, cei care au ramuri lipsă sau deteriorate în timpul transportului, cei care nu au coroana simetrică (circulară văzută de sus) și / sau cei care nu au trunchiul vertical nu vor fi acceptați și nu vor fi amplasați în gropile de plantare. Arborii vor avea coroana de forma globulara.

3.4. Modernizarea circulației

• Circulația stradală

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

Adiacent, se propune realizarea unei străzi noi cu acces public nelimitat, care se desprinde din strada Căpitan Grigore Ignat (denumită generic Strada A) și de pe care se va face accesul la o parte din parcelele propuse prin P.U.Z. Aceasta va avea un profil de 7.5m, va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, trotuar pe o latură și spațiu verde și va fi prevăzută cu punct de întoarcere în capăt.

• Parcaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare

- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:

- o stradă cu acces public nelimitat având profil transversal cu lățimea de 7.5m, cu câte o bandă pe sens, trotuar pe o latură, spațiu verde și punct de întoarcere în capăt, care va organiza circulația în interiorul zonei reglementate
- 3 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 4 locuri, rezultând un total de 12 de locuri de parcare)
- 1 parcelă destinată unei locuințe individuale existente, cu posibilitate de transformare în locuința semicolectivă cu 2 unități locative (număr locuri de parcare propuse: 4 locuri)

Astfel, pentru funcțiunile propuse prin operațiunea de reparcelare a zonei reglementate se va asigura un necesar de 16 locuri de parcare.

- Circulații pietonale

Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate in incinta, separat fata de aleile de circulatie auto.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

- Zona studiată are o suprafață de 4613 mp.

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	TOTAL TEREN STUDIAT	4613		4613	
2	TEREN REZERVAT PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU MODERNIZARE str CĂPITAN GRIGORE IGNAT	26		26	
3	SUPRAFATA DE TEREN REZULTATĂ DUPĂ DEZMEMBRAREA TERENULUI PENTRU MODERNIZAREA str CĂPITAN GRIGORE IGNAT	4587	100	4587	100
4	U.T.R. Lip – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	384	8,38	--	--
5	U.T.R. Lir* – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	4203	91,62	3579	78,02
6	CIRCULAȚII PROPUSE – strada "A" (stradă cu acces public nelimitat)	--	--	855	18,64
7	SPAȚII VERZI – PLANTAȚII ÎN ALINIAMENTUL STRĂZII "A"	--	--	153	3,34

U.T.R Lir* (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural)

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

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

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

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

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

Servicii profesionale sau manufacturiere, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

(b) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin prelungirea rețelei existente pe strada Căpitan Grigore Ignat conform Avizului de amplasament nr. 5684/21082/2022, emis de Compania de Apa Someș S.A.

3.6.2. - Canalizare - menajeră.

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin prelungirea rețelei existente de canalizare menajeră de pe strada Căpitan Grigore Ignat conform Avizului de amplasament nr. 5684/21082/2022, emis de Compania de Apa Someș S.A.

3.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin prelungirea rețelei existente pe strada Căpitan Grigore Ignat.

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent pe strada Căpitan Grigore Ignat există o rețea de alimentare cu energie electrică. Se propune extinderea acesteia pe strada propusă și branșarea la rețea a construcțiilor ce se vor edifica pe parcelele propuse prin P.U.Z.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - În prezent în zonă există o rețea de canalizare menajeră. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin prelungirea rețelei existente de canalizare menajeră de pe strada Căpitan Grigore Ignat conform Avizului de amplasament nr. 5684/21082/2022, emis de Compania de Apa Someș S.A.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcela, conform Regulamentului General de Urbanism. Se vor planta arbori și arbuști pe spațiul verde din aliniamentul străzii "A".

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Se propune realizarea unei străzi noi cu acces public nelimitat, care se desprinde din strada Căpitan Grigore Ignat (denumită generic Strada A) și de pe care se va face accesul la o parte din parcelele propuse prin P.U.Z. Aceasta va avea un profil de 7.5m, va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, trotuar pe o latură și spațiu verde și va fi prevăzută cu punct de întoarcere în capăt.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie 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.

Întocmit,

arh. Cristina ALBU

Arh. Voicu BOZAC

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE ȘI CORECTARE LIMITĂ U.T.R. Lir

Str Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

II. 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, colectarea 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 apărarea interesului public

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice. 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 terenului prin P.U.Z. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care

au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică (modernizare a drumurilor), este interzisă.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Amplasarea clădirilor fata de aliniament:**

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3m de la aliniament.

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 față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) 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.

(e) 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.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

4. Circulații și accese

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

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

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

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.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, 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 alinament (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 funcțională

Unități și subunități funcționale

SUPRAFATA DE REGLEMENTAT PRIN PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 93 / 03.06.2022:

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	TOTAL TEREN STUDIAT	4613		4613	
2	TEREN REZERVAT PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU MODERNIZARE str CĂPITAN GRIGORE IGNAT	26		26	
3	SUPRAFATA DE TEREN REZULTATĂ DUPĂ DEZMEMBRAREA TERENULUI PENTRU MODERNIZAREA str CĂPITAN GRIGORE IGNAT	4587	100	4587	100
4	U.T.R. Lip – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	384	8,38	--	--
5	U.T.R. Lir* – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	4203	91,62	3579	78,02
6	CIRCULAȚII PROPUSE – strada "A" (stradă cu acces public nelimitat)	--	--	855	18,64

7	SPAȚII VERZI – PLANTAȚII ÎN ALINIAMENTUL STRĂZII "A"	--	--	153	3,34
---	--	----	----	-----	------

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților functionale

U.T.R. Lir* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

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

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

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

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

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

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

(b) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

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.

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

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) 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.

(e) 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.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaie din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea

culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nutrebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurire.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, 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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,5.

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

arh. Cristina Albu

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC