

**FIȘA PROIECTULUI**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN.CLUJ-NAPOCA,  
STR. CIUCEA

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CIUCEA

BENEFICIARI : EMIL BALAJ;  
PAVELEA RODICA FLORENTINA,  
MANIU LUCICA;  
MANIU IOAN;  
POPA ANDREEA ROXANA  
POPA MARIUS EUGEN  
S.C. STEVE IMPEX S.R.L,  
VARGA VILMOS  
VARGA ILDIKO

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 274/16

DATA : septembrie 2022

## LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

.....

URBANISM arh. Sorin SCRIPCARIU .....

Intocmit arh. Razvan COCA .....

BORDEROU GENERAL

### **PIESE SCRISE**

#### I. PARTEA 1

1. CERERE TIP
2. CĂRȚI DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4100 DIN 01.08.2016
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE OPORTUNITATE

#### II. PARTEA 2

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
15. PLAN DE ACTIUN
16. NOTA DE FUNDAMENTARE

### **PIESE DESENATE**

- |                                   |        |     |
|-----------------------------------|--------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | A01    |     |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.    | 1:5000 | A02 |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ             | 1:500  | A03 |

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:500	A04
5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	A05
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:1000	A06
7. ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:1000	A07

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. PREZENTAREA INVESTITIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE PUZ STR. CIUCEA

INVESTITORI, BENEFICIARI : EMIL BALAJ,  
si PROPRIETARI PAVELEA RODICA FLORENTINA,  
MANIU FLOAREA,  
MANIU IOAN,  
POPA ANDREEA,  
POPA MARIUS  
S.C. STEVE IMPEX S.R.L,

ADRESA INVESTITIEI : Str. Ciucea,  
Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NR. PROIECT : 274/16

DATA ELABORĂRII : Septembrie 2022

**1.2. Obiectul lucrării**

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea și urbanizarea a 5 parcele în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime construite în regim izolat.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcțiunilor propuse prin PUG (UTR ULi/c – Subzona aferentă locuințelor

individuale sau colective mici );

2. parcelarea terenului;
3. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
4. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
5. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din intențiile ferme ale investitorilor, prin prevederile Certificatului de Urbanism eliberat, prin prevederile avizului de oportunitate, precum și prin avizul arhitectului șef eliberate de Primaria Cluj-Napoca.

Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este delimitată de limitele primei subzone a UTR-ului ULi/c (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE ÎN P.U.G. ).

Amplasamentul reglementat se învecinează :

- la nord – cu proprietati private, teren cu destinatie drum
- la sud – cu proprietati private, aleea COZIA
- la est – str. Ciucea
- la vest – cu proprietati private, propuse spre urbanizare pe baza de P.U.Z.

Investitia propusa

Prin P.U.Z.-ul de fata se propune o strategie de dezvoltare urbanistica pe viitor pentru zona mai sus mentionata. Investitia are ca scop reglementarea amplasamentului investitorilor, modernizarea circulatitei și clarificarea zonificării functionale.

### 1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „Studiu geotehnic pentru construire locuințe colective D+P+2E.”, elaborat de S.C. Geo Search S.R.L. în martie 2010, din documentația „Realizare suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj” elaborat de ing. geodez Mircea Crăciunaș în data de 10.05.2022.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Încadrarea în localitate

Zona reglementată în etapa I cu o suprafață de 3880 m<sup>2</sup> se situează în nordul municipiului, în proximitatea bulevardului Muncii și se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Această zonă este delimitată la nord de proprietate privată, la vest de proprietate privată, la sud de proprietate privată, iar la est de strada Ciucea. Accesul la amplasamentul studiat se face din strada Ciucea și din aleea Cozia (alee realizată la strat de uzură)

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o declivitate spre latura sudică, având o pantă de aproximativ 18.5%. Pe teren vegetația este exclusiv joasă.

### 2.3. Circulația

Zona reglementată este deservită de strada Ciucea și de aleea Cozia pe care se accede din bulevardul Muncii. Strada Ciucea este un drum de categoria a III-a cu un flux redus de trafic, la momentul actual este un drum aflat în domeniul public, cu circulație în dublu sens și ampriza variabilă între 6m și 12m. Prin P.U.Z. la intersecția străzii A (actual aleea Horezu) și strada Ciucea se propune o intersecție cu deschidere de peste 15m lățime și un acces separat la casa familială cu nr. cad. 308683.

Aleea Cozia a fost realizată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L 364/ 31.05.2005. În cursul anului 2018 aleea Cozia a fost realizată până la strat de uzură, a fost amenajat trotuarul și a fost echipată cu un hidrant la capatul vestic.

### 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este parcelat, fiind format din 10 proprietăți destinate construcțiilor și circulațiilor auto și pietonale, conform extraselor C.F. atasate.

### 2.5. Echipare edilitară

Începând cu anul 2018 zona reglementată este echipată edilitar complet, pe zona studiată există rețele de apă, gaz, curent electric și telecomunicații datorită edificării celor trei case de pe aleea Cozia. În zonă sunt rețele existente și pe strada Ciucea la cca. 10 m pentru rețelele de apă, gaz și curent electric, iar canalizarea se află la est și nord față de zona reglementată. De asemenea strada Ciucea este complet dotată edilitar.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin proiect se propune studierea întregului UTR Uli/c delimitat de: alea Lipova la nord, str. Ciucea la est, U.T.R. Uliu la vest și parcelele situate pe latura sudică a aleii Cozia. în mai multe etape. Se propune urbanizarea zonei reglementate în etapa 1 în vederea reglementării a 6 parcele destinate contruirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime prin respectarea regulamentului local de urbanism propus, UTR Lic/a. Intenția de urbanizare etapizată fiind admisă prin avizul de oportunitate cu nr. 958 din 16.10.2018 și prin avizul arhitectului șef cu nr.6/ 07.01.2020.

#### Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent unei zone cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (prevăzut și în P.U.G.).

Locuințele individuale și cuplate se pot realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+RS)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras), acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte, vor fi separate atât de o stradă nouă propusă cu ampriza de 9m precum și de spații verzi, vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri de tip terasă sau șarpantă.

Funcțional zona va avea un caracter mixt cu o proporție rezidențială predominantă date fiind dotările de interes public din proximitate și natura curentă de tranziție a zonei.

Rețeaua stradală prezintă asigurarea preluării fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltările ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesară realizarea unei infrastructuri adecvate prevăzute și în P.U.G. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulație rutieră și amenajări aferente propuse prin P.U.G. prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.

Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

#### 3.1. Prevederi P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

În cadrul acestui P.U.Z. se propune o etapizare a dezvoltării urbanistice. În cadrul etapei 1 se vor aplica prevederile aferente subzonei Lic/a din cadrul UTR Uli/c în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

INDICATORI PROPUȘI

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9.

### 3.2. Modernizarea circulatiei

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuinte noi si se va extinde trama stradala in asa fel incat sa permita crearea de noi legaturi intre aceasta zona si zonele adiacente. Se vor valorifica la adevaratul potential zonele neamenajate in momentul de fata.

Se propune modernizarea circulatiei auto prin:

- Se propune regularizarea strazii Ciucea in dreptul zonei reglementate prin dezmembrarea unei fasii de teren cu latime de 2.0m paralela cu aliniamentul actual al strazii Ciucea. Aceasta fasie de teren este destinata largirii amprizei strazii Ciucea in dreptul zonei reglementate prin P.U.Z. Se propune un profil cu ampriza de 12 m latime pentru strada Ciucea; circulatie carosabila comuna cu pista de biciclisti (7.5 m), cate o banda pe sens si trotuar pe fiecare sens auto (2.25 m fiecare).

Prin P.U.Z., pe lungimea aliniamentului zonei reglementate la strada Ciucea s-au recadastrat toate parcelele reglementate prin PUZ astfel incat sa se asigure ampriza maxima posibila pentru strada Ciucea.

- se mentine aleea Cozia, alee care a rezultat prin dezmembrarea unei fasii de teren, rezultand trei parcele cu destinatia de drum (C.F. nr. 321326, C.F. nr. 321320, C.F. nr. 321316). Aceste trei parcele au fost dezmembrate conform AC 1216/ 1217/ 1227 din 26.07.2016 respectiv 27.07.2016 aprobata in baza P.U.Z. aprobat cu HCL 364/2005. Aceasta strada cuprinde circulatie auto (4,00 m) si trotuar de 1.00 m pe fiecare parte. In cursul anului 2018 aleea Cozia a fost finalizata( avand stratul de uzura realizat) trotuarul amenajat si a fost echipata cu un hidrant la capatul vestic.

- prin prezentul PUZ in etapa I se propune accesul la parcelele din interiorul zonei studiate printr-o strada (Strada A). Parcelele de teren dezmembrate pentru acesta strada se identifica prin C.F.-urile: C.F. (nr. 316840, nr. 316812, nr. 316827, nr. 308385, nr. 308684, nr. 316837, nr. 316833, nr. 316805, nr. 336224, nr. 335941, nr. 335948 toate aceste parcele fac parte din drumul existent denumit strada A(actual aleea Horezu) in PUZ avand in prezent o ampriza de 8m. Pentru asigurarea unei amprize de 9m a strazii A, se propune dezmembrarea suplimentara a doua fasii de teren de latime 1 m fiecare in partea de nord a strazii A propuse prin PUZ. Prin P.U.Z. in mod intentionat strada A nu este infundata pentru ca traseul acesteia sa poata fi continuata spre est. Strada A va

avea o ampriza de 9.0m astfel va permite intoarcerea autovehiculelor fara probleme.

### 3.3. Zonificare functionala

In etapa I va rezulta următorul Bilant teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

<b><u>BILANT TERITORIAL</u></b>				
<b>UTILIZAREA TERENULUI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULiu	3419	100	-	-
Teren destinat Strazii A (ampriza 9.0m)	-	-	1050.3	30.8
Parcele propuse incadrate in UTR Lic/a	-	-	1873.0	54.8
Teren incadrat in S_Va	-	-	391.2	11.4
Teren destinat largirii strazii Ciucea			104.0	3.0
<b>TOTAL</b>	<b>3419</b>	<b>100</b>	<b>3419</b>	<b>100</b>
<b>POT maxim admis pentru UTR Lic/a</b>	<b>35%</b>			
<b>CUT maxim admis pentru UTR Lic/a</b>	<b>0.9</b>			
<b>POT maxim admis pentru S_Va</b>	<b>5%</b>			
<b>CUT maxim admis pentru S_Va</b>	<b>0.1</b>			

### 3.4. Echipare edilitara

Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate rețelele de utilitati din zona.

Funcțiunile propuse – locuinte familiale, cu maxim doua unitati locative, cu regim de inaltime redus, nu reprezinta un impact asupra mediului, nu reprezinta un factor poluant, cu atat mai mult cu cat vor beneficia de canalizare. Spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Din anul 2018 zona reglementata este echipata edilitar complet, pe zona studiata exista rețele de apa, gaz, curent electric si telecomunicatii datorita edificarii celor trei case de pe alea Cozia. În zonă sunt rețele existente si pe strada Ciucea la cca. 10 m pentru rețelele de apă, gaz si curent electric, iar canalizarea se află la est si nord fata de zona reglementata. De asemenea strada Ciucea este complet dotata edilitar de la intersectia cu Blvd. Muncii pana la intersectia cu alea Lipova in nord.

### 3.5. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatice, aerului și fonic, ne fiind nevoie de măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în incinta pe platforma special amenajată, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.

### 3.6. Obiective de utilitate publica

Din terenul studiat în etapa I, pe lungimea aliniamentului zonei reglementate (34m) la strada Ciucea și pe o lățime variabilă între 4m și 6.5m, s-a rezervat o suprafață de circa 300mp pentru lărgirea străzii Ciucea, prin recadastrarea cât mai spre vest a tuturor parcelelor aflate în posesia beneficiarilor. Pentru 'Strada A' propusă în P.U.Z., suplimentar față de profilul actual, în plus se vor ceda fașii de lățime 1 m pentru respectarea profilului cu ampriza de 9m. Suprafața de teren rezervată pentru 'Strada A' este de circa 1031 mp.

Întocmit,

Arh. Razvan Coca

Sef Proiect,

Arh. Sorin Scripcariu

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- afereent zonei reglementate in etapa 1.**

## **DISPOZIȚII GENERALE.**

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona reglementata.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiata este încadrata in

### **U.T.R. ULi/c.**

Prin proiect se propune studierea intregului UTR Uli/c delimitat de: alea Lipova la nord, str. Ciucea la est, U.T.R. Uliu la vest si parcelele situate pe latura sudica a aleei Cozia.

Se propune urbanizarea zonei reglementate in etapa 1 in vederea reglementarii a 5 parcele destinate contruirii de locuinte cu regim redus de inaltime prin respectarea regulamentului local de urbanism propus pt. UTR Lic/a. Intentia de urbanizare etapizata fiind admisa prin avizul de oportunitate cu nr. 958 din 16.10.2018 si prin avizul arhitectului sef cu nr. 06. 07.01.2020

Zona reglementata in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. Lic/a.**

Zona reglementata in etapa I cu o suprafata de 3419 m2 se situează în nordul municipiului, în proximitatea bulevardului Muncii și se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Această zonă este delimitată la nord de proprietate privata, la vest de proprietate privata, la sud de proprietate privata, iar la est cu strada Ciucea. Accesul la amplasamentul studiat se face din strada Ciucea si din strada A propusa prin P.U.Z. cu ampriza de 9.0m.

Întocmit,

arh. Răzvan Coca

Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu

# **U.T.R. Li/c.a - Locuințe individuale**

## **SECȚIUNEA 1.**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale unifamiliale construite în regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

### **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 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014*, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor 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
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014*, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor 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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv dar poate fi modificată prin PUZ.

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

## **SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **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 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m și maxim 10m de la aliniamentul strazii A.

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) clădirile propuse se vor retrage față de limita posterioară (nordică) cu H clădire (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt) dar nu mai puțin de 5.0m
- (b) 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.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară (nordică) a parcelei.
- (d) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

### **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**

Prin P.U.Z. se propun accese pietonale și carosabile din strada Ciucea (propusa spre largire la 12.0m) și din strada A, propusa prin P.U.Z. cu ampriza de 9,0m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3.5m.

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

Stationarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelei, pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu o latime maximă de 4.0m.

**Locuințe individuale (unifamiliale)** 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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul din P.U.G.. 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.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită 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, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri 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.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Echiparea tehnico-edilitara este completa pe strada Ciucea.

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

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

## **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 înmbrăcăminte 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.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

## **SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuințe, alte utilizări admise: **POT maxim = 35%**

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 (CUT)**

Locuințe, alte utilizări admise: **CUT maxim = 0,9**

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).

## **B. REGULAMENT PENTRU S\_Va – SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE**

### **I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. 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 teritoriul reglementat prin PUZ, 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.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea terenului încadrat în S\_Va se va face conform plansei „ 04.Reglementari urbanistice”.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

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

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/2014

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în 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).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.

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 înbrăcămintă 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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,50 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

**POT maxim = 5 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.