

# 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 URBANIZARE**

Amplasament: mun. Cluj-Napoca, Cartier Borhanci, zona str. Bicz-Sud, jud. Cluj

Beneficiar: BOGDAN CRISTIAN-MIHAI si coproprietarii

Proiectant: SC. MCUB. SRL  
arh. Voicu Bozac

Proiect nr. : 6 / 2019

Data elaborării: ianuarie 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 sud-est de strada Bicz, 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 semicolective cu două unități locative, o stradă cu acces public nelimitat și spații verzi amenajate având de asemenea acces public nelimitat.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 5189 din 12.12.2019 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 21948mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 110 / 29.07.2021 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi urbanizat, respectiv zona delimitată de str. Bicz în partea de nord-vest, parcelele de pe frontul nordic al Aleii Buziaș în partea de sud-vest și limita U.T.R. ULiu în partea de sud-vest precum și drumul de interes local cu CF nr 291848. Pe acest teren urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe familiale cu acces din drumul public cu CF nr 291848, drumul privat existent cu CF nr 301753, precum și zone verzi cu acces public nelimitat. Spațiul verde nu se va impregmui spre domeniul public, fiind posibilă pe porțiuni realizarea de demarcări cu

garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare a subzonelor S\_Va cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Amplasamentul studiat este situat la sud-est de strada Bicz, în municipiul Cluj-Napoca. Terenul care face obiectul acestei documentații este compus următoarele parcele:

Nr crt	Proprietari	Număr extras CF	Suprafața
<b>ZONA REGLEMENTATĂ – ETAPA 1 DE URBANIZARE</b>			
1	Pohl Geb. Popovici Michael și soția Pohl Liliana Simona, Bogdan Cristian-Mihai și soția Bogdan Larisa-Petronela, Lazăr Ioana-Mădălina și Lăzanu George-Cristian și soția Lăzanu Ioana-Petruța	CF 318390	2900
<b>ZONA STUDIATĂ – ETAPA 2 DE URBANIZARE</b>			
2	Bolboacă Mirel-Stelian	CF 292229	1979
3	Pop Traian Cătălin și soția Pop Monica	CF 291791	1033
4	Bolboacă Ana, Mureșan Raluca-Andrada	CF 301702	3012
5	Bolboacă Aurel Călin	CF 265240	3679
6	Mureșan Raluca-Andrada	CF 301770	562
7	Pascariu Florin și soția Pascariu Cristina	CF 301747	562
	TOTAL		13727

Conform Avizului de Oportunitate nr 110 / 29.07.2021, în zona de studiu mai sunt incluse parcelele în suprafață totală de 8221mp de pe frontul nordic al Aleii Buziaș, care au fost reglementate anterior prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019. **Asupra acestei zone nu se propun intervenții prin documentația de față.**

**În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:**

**ÎN ZONA REGLEMENTATĂ (ETAPA 1 DE URBANIZARE) – PROIECTUL DE FATĂ**

- o stradă cu acces public nelimitat având profil transversal cu lățimea de 5.5m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură (amenajată pe un teren care are în prezent destinație de drum, conform CF nr 301753)
- 5 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 2 locuri, rezultând un total de **10 DE LOCURI DE PARCARE**)
- 1 parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces nelimitat, pentru care nu se propun locuri de parcare

**ÎN ZONA STUDIATĂ (ETAPA 2 DE URBANIZARE) – PROIECT VIITOR**

- 17 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 2 locuri, rezultând un total de 34 de locuri de parcare)
- 4 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces nelimitat, pentru care nu se propun locuri de parcare
- o stradă cu acces public nelimitat având profil transversal cu lățimea de 5.5m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură (drum nou propus prin operațiunea de parcelare)

**Circulații pietonale**

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

### **1.3. Surse documentare**

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 5189 din 12.12.2019 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 DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evoluția zonei**

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – sau semicolective cu două unități locative, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

### **2.2. Încadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat în sud-estul localității Cluj-Napoca, pe frontul estic al străzii Bicz, zonă ușor accesibilă din strada Borhanciului, principala arteră de circulație din zonă.

Terenul reglementat aparține teritoriului administrativ al localității Cluj-Napoca și este amplasat în Cartierul Borhanci, având acces direct de pe drumul de interes local cu CF nr 291848.

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicz, fiind propus un profil cu lățimea de 9m. În consecință, în final va rezulta o diminuare a suprafeței construite a zonei studiate cu 120 mp.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- la Nord Est: drumul de interes local cu CF nr 291848 (drum public de acces)
- la Nord Vest: strada Bicz (drum public)
- la Sud Vest: Alea Buziaș
- la Sud Est: parcele private încadrate în UTR ULiu

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică  $F(6)$ , caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10$  și perioada de colț  $T_c = 0,7s$ .

**Topografic:** terenul studiat are o declivitate pe direcția Sud-Est – Nord-Vest, fiind posibile legături carosabile pe toate direcțiile de dezvoltare.

### **2.4. Circulația rutieră**

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principalul drum din zonă fiind strada Bicz, stradă de categoria a treia nemodernizată și cu lățime variabilă, în dreptul zonei studiate aceasta având o lățime între 5,51 m și 6,08 m.

Accesul pe parcelele incluse în zona reglementată din Etapa 1 se realizează din drumul de interes local cu CF nr 291848, cu ampriza de 12m dar în prezent nemodernizat.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent parcelele din zona studiată sunt libere de construcții. Pe o parte din parcelele de pe frontul nordic al Aleii Buziaș, care au fost reglementate anterior prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 sunt edificate construcții cu destinația de locuințe. **Asupra acestei zone nu se propun intervenții prin documentația de față.**

### **2.6. Echiparea edilitara**

2.6.1. - Alimentarea cu apa

În prezent pe strada Bicz există o rețea de alimentare cu apă.

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent pe strada Bicz există o rețea de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu căldură.

În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent pe strada Bicz 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 semicolective cu două unități locative și spații verzi cu acces public nelimitat. 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 tratate în micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

### **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 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 în etapele 1 și 2 de dezvoltare a proiectului, având suprafața de 13727mp, este încadrată în U.T.R. ULiu (Zona de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

Conform Avizului de Oportunitate nr 110 / 29.07.2021, în zona de studiu mai sunt incluse parcelele în suprafață totală de 8221mp de pe frontul nordic al Aleii Buziaș, care au fost reglementate anterior prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea

urbanizării nr 1273/4.02.2019. **Asupra acestei zone nu se propun intervenții prin documentația de față.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Cluj-Napoca impune următoarele reglementări pentru teritoriile încadrate în U.T.R. ULiu:

**U.T.R ULiu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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

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

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

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) 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

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu 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.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va 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.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **• Circulația stradală**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca drumul public de acces în zona reglementată (CF nr 291848) având o ampriză de 12m va fi amenajat pentru a cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, parcuri și trotuare generoase.

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicaz, fiind propus un profil cu lățimea de 9m. În consecință, în final va rezulta o diminuare a suprafeței zonei studiate cu 120 mp.

Drumul privat de acces cu CF nr 301753 având o lățime de 5,50m va fi amenajat astfel încât să aibă sens unic, cu trotuar de 1,50m și partea carosabilă de 4,0m. Acesta se va extinde spre nord pentru a deservi mai multe din parcelele nou propuse prin documentație.

#### **Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, cuplate sau înșiruite:
  - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locative
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

### **În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:**

#### **ÎN ZONA REGLEMENTATĂ (ETAPA 1 DE URBANIZARE) – PROIECTUL DE FATĂ**

- o stradă cu acces public nelimitat având profil transversal cu lățimea de 5.5m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură (amenajată pe un teren care are în prezent destinație de drum, conform CF nr 301753)
- 5 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 2 locuri, rezultând un total de **10 DE LOCURI DE PARCARE**)
- 1 parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces nelimitat, pentru care nu se propun locuri de parcare

#### **ÎN ZONA STUDIATĂ (ETAPA 2 DE URBANIZARE) – PROIECT VIITOR**

- 17 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 2 locuri, rezultând un total de 34 de locuri de parcare)
- 4 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces nelimitat, pentru care nu se propun locuri de parcare
- o stradă cu acces public nelimitat având profil transversal cu lățimea de 5.5m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură (drum nou propus prin operațiunea de parcelare)

#### **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 21948 mp.

#### ZONA REGLEMENTATĂ (ETAPA 1 DE URBANIZARE)

BILANT TERITORIAL – PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z. (CF nr 318390, nr cad 318390)		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
2	ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2900	100	--	--
5	SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"	--	--	16	0,2
6	SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"	--	--	2884	100
7	Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	--	--	2596	90
8	S_Va - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	--	--	288	10
<b>TOTAL</b>		<b>2900</b>	<b>100</b>	<b>2900</b>	<b>100</b>

#### SUPRAFATA STUDIATĂ PRIN PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 110 / 29.07.2021:

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	13727	62,5	--	--
2	SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII BICAZ			120	
3	SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"			26	
4	SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA STRAZILOR (ETAPA 1 + ETAPA 2)	--	--	13581	100
5	Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, din care:  - SUPRAFATA TOTALA PARCELE PROPUSE	--	--	12223	90.0
		--	--	11427	84.1

	- STRADA PROPUȘĂ (PRELUNGIREA STRĂZII "A")	--	--	796	5.9
6	S_Va* - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	--	--	1358	10
7	ULiu** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN (Zona deja reglementata prin PUZ aprobat prin HCL nr 332/2013 si cu Aviz pt constatarea urbanizarii nr 1273/4.02.2019)	7327		7327	
8	S_Va** - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, DIN CARE:	894		894	
TOTAL - SUPRAFATA STUDIATA PRIN PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 110/29.07.2021		21948	100	21948	100

### **U.T.R Liu\* (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

#### **1. Utilizări admise**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

#### **2. Utilizări admise cu condiționări**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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, 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor



### **3. Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu 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.

#### **4. Indicatori urbanistici propusi**

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

### **U.T.R. S\_Va\* - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.**

#### **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;

#### **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.

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

#### **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. Indicatori urbanistici propusi**

Nu este cazul.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. - Alimentarea cu apă**

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada Bicz. Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă până la zona reglementată.

#### **3.6.2. - Canalizare - menajera.**

În prezent pe strada Bicz există o rețea de canalizare. Se propune extinderea rețelei publice de canalizare până la zona reglementată.

#### **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. În prezent în zonă nu există o rețea de alimentare cu gaz, dar aceasta se va extinde de la rețeaua cea mai apropiată până la zona reglementată.

#### **3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.**

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Bicz. Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu energie electrică până la zona reglementată.

### **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 nu există o rețea de canalizare Se propune extinderea rețelei publice de canalizare până la zona reglementată.

**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 parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Se vor planta arbori și arbuști, în special în U.T.R. S\_Va (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), unde se vor amenaja spații verzi de loisir.

**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 drumul public de acces în zona reglementată (CF nr 291848) având o ampriză de 12m va fi amenajat pentru a cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, parcări și trotuare generoase.

Drumul privat de acces cu CF nr 301753 având o lățime de 5,50m va fi amenajat astfel încât să aibă sens unic, cu trotuar de 1,50m și partea carosabilă de 4,0m. Acesta se va extinde spre nord pentru a deservi mai multe din parcelele nou propuse prin documentație.

Prin P.U.Z aprobat cu HCL nr 332/2013 și pentru care s-a emis Avizul pentru constatarea urbanizării nr 1273/4.02.2019 este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Bicaș, fiind propus un profil cu lățimea de 9m care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens și trotuare cu lățimea de 1m.

De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează subzonele verzi S\_Va (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), care se vor planta cu arbori și arbuști și unde se vor amenaja spații de loisir.

## **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 SIN

arh. Voicu BOZAC

# REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE

Zona Str Bicaz- Sud, 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, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. 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 cladirilor fata de aliniament:**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi între 3 și 5 m, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații.

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

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6.0m.

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 2,8m. Acestea se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

- **Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 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 existentă care se va prelungi prin operațiunile de parcelare ("Strada A"), de pe care se va face accesul pe o parte din parcelele propuse prin documentația de față va fi cu acces public nelimitat.

### **Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, cuplate sau înșiruite:

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

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

- Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

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

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă de dezvoltare în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 450mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurii**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 25% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

**Subzonele S\_Va și spațiile verzi din interiorul acestora vor avea acces public nelimitat și nu se vor împrejmui spre domeniul public, fiind posibilă pe porțiuni realizarea de demarcări cu garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare a subzonelor S\_Va cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.**

### **III. Zonificarea funcțională**

#### **Unități și subunități funcționale**

### **SUPRAFAȚA DE REGLEMENTAT PRIN PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 110 / 29.07.2021:**

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	13727	62,5	--	--
2	SUPRAFAȚA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII BICAZ			120	
3	SUPRAFAȚA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"			26	
4	SUPRAFAȚA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA STRAZILOR (ETAPA 1 + ETAPA 2)	--	--	13581	100
5	Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, din care:	--	--	12223	90.0
	- SUPRAFAȚA TOTALĂ PARCELE PROPUSE	--	--	11427	84.1
	- STRADA PROPUȘĂ (PRELUNGIREA STRĂZII "A")	--	--	796	5.9
6	S_Va* - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	--	--	1358	10
7	ULiu** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN (Zona deja reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr 332/2013 și cu Aviz pt constatarea urbanizării nr	7327		7327	

	1273/4.02.2019)		
8	S_Va** - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, DIN CARE:	894	894
TOTAL - SUPRAFATA STUDIATA PRIN PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 110/29.07.2021		21948	100
		21948	100

### ETAPA 1:

BILANT TERITORIAL – PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z. (CF nr 318390, nr cad 318390)		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
2	ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2900	100	--	--
5	SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"	--	--	16	0,2
6	SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA STRAZII "A"	--	--	2884	100
7	Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	--	--	2596	90
8	S_Va - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	--	--	288	10

#### IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților functionale

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

##### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat sau înșiruit.

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor

de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu 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 II:**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 450mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

Se admite divizarea ulterioară a parcelelor propuse în PUZ-ul de față, cu condiția ca parcelarul rezultat să respecte condițiile:

- să aibă front la stradă

- suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 360 mp

- suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 450mp.

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

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi între 3 și 5 m, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Clădirile cu regim de înălțime izolat sau cuplat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

#### **8. 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.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, cuplate sau înșiruite:

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

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

- Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

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

#### **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. 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 cornișă 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 (HG 525/1996, Art. 32).

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.



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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). 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 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 25% 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 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 III:**

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

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

C.U.T. Maxim = 0,9

**U.T.R. S\_Va\*** - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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;

#### **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.

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **SECTIUNEA II:**

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE**

Spațiile încadrate în acest subzonele S\_Va vor avea acces public nelimitat. Se vor conserva, de regulă, accesele, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora propuse prin P.U.Z, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele

având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Arborii care se vor planta în cadrul amenajării spațiilor verzi cu acces public nelimitat care compun subzonele S\_Va vor avea la plantare următoarele caracteristici:

- Înălțime totală: 5 -7 m (masurat de la balot)
- diametru coroana: 2-3 m
- circumferința trunchi: 35-40cm (masurat de la balot)
- număr de replantări: 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 horticol, 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 globulară.

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

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi de tip gard viu. Nu este permisă realizarea de împrejmuiri spre spațiul public din grilaj metalic sau alte sisteme similare.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

#### **SECȚIUNEA III :**

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

P.O.T. Maxim = 0%

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

C.U.T. Maxim = 0

arh. Cristina Sin

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC