

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 05/2020

Volumul 1 - MEMORIUL GENERAL

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii 350/2001 actualizata

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Mărișel, nr. FN, Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

Pojaru Horia

Perioada de executie propusa:

2023-2026

Suprafata terenului reglementat (conf. extrase CF-uri anexate):

CF: 299663 Nr.cadastral: 299663

S din acte P1=1318 mp

S masurata P1=1304 mp

CF: 299664 Nr.cadastral: 299664

S din acte P2=165 mp

S masurata P2=163 mp

S total teren=1483 mp (conform extras CF-uri anexate)

S total teren=1467 mp (conform masuratorilor)

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, dar partial in zona de protectie sanitara apa.

Prezenta documentatie propune schimbarea unitatii teritoriale existente pe zona parcelelor detinute de beneficiari, din **UTR ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici UTR Li/c_b*** – **Locuinte colective mici** cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren conf. PUG in vigoare, **reparcelarea amplasamentului studiat** si realizarea unui regulament de construire pe aceste parcele.

Obiectivele principale sunt de transformare si asanare a zonei, de crestere a calitatii spatiului construit, crearea unei ambiante urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane.

1.3. Surse de documentare

-lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, destinația zonei UTR=ULi/c – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici
- Certificatul de Urbanism nr. **925/08.04.2022**
- Avizul de oportunitate nr. **249/09.11.2022**
- Documentatia topografica
- Studiul geotehnic

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, dar partial in zona de protectie sanitara apa. $S_{total\ teren\ din\ acte}=1483.00\ mp$ si $S_{total\ teren\ masurat}=1467\ mp$ se compune din 2 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate. Se propune reparcelarea amplasamentului prin realizarea a 3 parcele.

Suprafata terenurilor studiate este defalcata in urmatoarele parcele :

- parcela 1 are o suprafata din acte de 1318.00 mp si o suprafata masurata de 1304 mp conform CF nr. 299663;
- parcela 2 are o suprafata din acte de 165.00 mp si o suprafata masurata de 163 mp conform CF nr. 299664.

Destinatia zonei reglementate conform PUG:

U.T.R.existent= ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime -individuale si colective mici

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

S_{teren. din acte} =1483 mp

S_{teren masurat} =1467 mp

In acest moment parcelele sunt libere de constructii.

Limite si vecinatati

Terenul se invecineaza la nord si vest cu str. MArisel, iar spre est si sud cu parcele de teren proprietati private. Pe parcela invecinata la sud este construita o

locuinta colectiva cu 6 apartamente, pe cea de la est se afla o parcare privata, iar cea de la sud-est este libera de constructii.

2.2. Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, dar partial in zona de protectie sanitara apa.

$S_{\text{total teren din acte}} = 1483.00 \text{ mp}$ si $S_{\text{total teren masurat}} = 1467 \text{ mp}$ se compune din 2 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate.

Terenul este invecinat cu:

- la nord – strada Marisel
- la vest – strada Marisel
- la sud – terenuri proprietati private
- la est – terenuri proprietati private

2.3. Elemente ale cadrului natural

Analiza geotehnica

Conform punctajului calculat, lucrarea se incadreaza preliminar in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus. Incadrarea s-a facut conform *Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii*, indicativ **NP 074/2014**.

In vederea determinarii succesiunii litologice s-au executat 2 foraje geotehnice pana la adancimea maxima de 8.00 m (fata de cota terenului natural).

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretacicul superior (Senonian), care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice: argila prafoasa, argila. **La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.**

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1

- 0.00 (fata de cota terenului natural) – 0.60 m – sol vegetal (1)
- 0.60 – 3.70 m – argila prafoasa brun-galbuie, plastic vartoasa (2)
- 3.70 – 4.00 m - argila prafoasa cenuziu-galbuie, plastic vartoasa, cu fragm. de calcar (3)
- 4.00 – 7.00 m – argila prafoasa galbuie, plastic vartoasa (4)

Forajul 2,

- 0.00 (fata de cota terenului natural) – 1.90 m – argila prafoasa brun-galbuie (1)
- 1.90 – 2.60 m - argila prafoasa bruna, plastic vartoasa (2)
- 2.60 – 8.00 m - argila brun-galbuie, plastic vartoasa (3)

Apa subterana

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj, astfel: în F1 la adâncimea de 3.70 m și în F2 la adâncimea de 4.50 m.

Adâncimea zonei de îngheț

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea talpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de 0.80 – 0.90 m.

Zona seismică

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zona acceleratiei terenului pentru Proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% posibilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are:

- coeficientul a_g egal cu **0.10 g**.

Perioada de control (colt) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este:

- T_c (perioada de colt) este egală cu **0.7** sec.

Condiții de fundare:

O adâncime de fundare $>$ de 1.50 m (fata de cota terenului actual) pentru F1 și $>$ de 1.90 m (fata de cota terenului actual) pentru F2.

- Stratul bun de fundare este stratul de argilă prafoasă brun-gălbui, plastic vartoasă (2) pentru F1 și stratul de argilă prafoasă brună, plastic vartoasă (2) pentru F2, interceptat pe adâncimea forajelor.

- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională p_{conv} [kPa]** pentru stratul de fundare argilă prafoasă brun-gălbui, plastic vartoasă (2) pentru F1 și stratul de argilă prafoasă brună, plastic vartoasă (2) pentru F2, s-a stabilit ca fiind **250kPa**.

- Modul de determinare a valorilor presiunilor convenționale este prezentat în Anexa D, din indicativ NP 112-2014 - „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață”. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și alta adâncime de încăstrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de prevederile din NP 112:2014, punctul D2.

- Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limită de capacitate portantă, se vor avea în vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pământurile interceptate și redată în fișa de foraj anexată.

Recomandări și concluzii:

- Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;

- Fundatia trebuie sa fie alcatuita astfel incat sa aiba capacitatea de a transmite si repartiza uniform si in deplina siguranta efortul la care este supusa de catre partea de suprastructura (constructia superioara); adancimea de fundare trebuie sa corespunda normelor, adica fundatia sa nu fie afectata de inghet, de umflarea sau contractia solului sau de afanarea acestuia.
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare, se vor avea in vedere lucrari de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si turnarea betoanelor;
- O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi inierbate;
- Se va solicita prezenta geologului in vederea intocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de str. Marisel, care in prezent are o latime variabila de la 7.18 m la 7.82 m, fiind la stadiul de macadam. Aceasta se termina in zona ce o deserveste, neavand continuitate cu o alta strada.

2.5. Ocuparea terenurilor

In acest moment parcelele sunt libere de constructii.

2.6. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

PRIORITATI:

- realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului;
- valorificarea potentialului terenului;
- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse.

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

-Amplasamentul se afla partial in zona de protectie sanitara apa. Se vor respecta reglementarile respective si normativele in vigoare.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii amplasamentului de pe str. Marisel, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte colective, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte colective mici pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuinte colective mici), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Parcelatele vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt situate în partea de sud și sud-est a strazii Marisel.

$S_{\text{total teren din acte}} = 1483.00 \text{ mp}$ și $S_{\text{total teren măsurat}} = 1467 \text{ mp}$.

Terenul este marginit pe restul laturilor de terenuri în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarului proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar în zona de protecție sanitară apă.

Conform PUG în vigoare terenurile reglementate sunt incluse în UTR ULi/c - zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici. Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiată. În Studiul de Oportunitate avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici $UTR = Li/c_b^*$ cu $POT_{\text{max}} = 35\%$ și $CUT_{\text{max}} = 0.9 \text{ ADC/mp}$ teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din str. Marisel, care în prezent are o lățime variabilă de 7.18 - 7.82 m. Se propune un profil variabil al strazii Marisel pe latura nordică, cu lățimea de 5.80 m a carosabilului (2.90 m pentru fiecare sens de circulație), trotuarul cu lățime variabilă 1.41 - 2.89 m spre parcelele reglementate. Pe latura vestică, se propune un profil de 10.85 m. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație de 2.75 m, o fașie verde de 2.45 m și trotuar de 2.90 m pe partea cu parcelele reglementate. Pentru realizarea profilului str. Marisel, se vor rezerva aprox. 181.89 m din parcelele studiate ale beneficiarului.

Se vor organiza locuri de parcare pe parcelă, în subsolul fiecărei construcții. Conform P.U.G. în vigoare, Anexa 2, fiecărei unități locative îi revine 1 loc de parcare. Se propune o locuință colectivă cu 6 apartamente pe fiecare parcelă (6 locuri de parcare/locuință colectivă, $6 \times 2 \text{ parcele} = 12 \text{ locuri de parcare}$). Se estimează un număr de 12 de locuri de parcare.

3.5. Zonificarea teritoriului - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic și regulamentul de urbanism, au impus regimul de înălțime specific construcțiilor ce se vor realiza, adică **(S)+P+1+M**, **(S)+P+2**, **D+P+1+M**, **D+P+2** (semnificația prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Limitele de proprietate au dictat retragerile:

- retragere min. 3 m fata de aliniament;
- retragere min. 3 m fata de limitele laterale;
- retragere min. 6 m fata de limita posterioara;

Zonificarea functionala cuprinde urmatorul UTR:

Li/c_b* – Locuinte colective mici

BILANT TERITORIAL PROPUS:

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	1467.00	100	1467.00	100
UTR ULi/c	1467.00	100	0.00	0.00
UTR Li/c_b*	0.00	0.00	1285.11	87.59
Teren rezervat pentru realizare profil str Marisel	0.00	0.00	181.89	12.41
TOTAL	1467.00	100	1467.00	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, existand reseaua de apa, canalizare, gaz energie electrica si telecomunicatii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar. Alimentarea cu apa se va realiza de la reseaua de apa publica. Apele uzate vor fi evacuate prin tuburi de canalizare și racordate la reseaua publica de canalizare. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza cu centrala termica proprie pe gaz.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi racordate la rețelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, rețelele existente se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

• **diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

• **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la reseaua publica de canalizare. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

• **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

• **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spatii spatii verzi plantate **minim 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

• **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**
-nu este cazul
- **valorificarea potențialului turistic și balnear**
-nu este cazul
- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
-conform planșelor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

Din terenurile studiate se va rezerva o suprafață totală de 181.89 mp pentru largirea străzii Marisel ce se va dezmembra și se va înscrie cu titlul de drum. Se propune un profil variabil a străzii Marisel pe latura nordică, cu lățimea de 5.80 m a carosabilului (2.90 m pentru fiecare sens de circulație), sitotruarul cu lățime variabilă 1.41 -2.89 m spre parcelele reglementate. Pe latura vestică, se propune un profil de 10.85 m. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație de 2.75 m, o fașie verde de 2.45 m și trotuar de 2.90 m pe partea cu parcelele reglementate .

4. Concluzii, măsuri în continuare

Prin UTR-ul propus se respectă viitorul caracter al zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportună, deoarece aduce următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor locuințe colective mici, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă.

Reglementarea urbanistică propusă este oportună, și urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care va crește potențialul zonei, se va încheia, și prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Dupa aprobarea PUZ, se vor realiza procedurile topografice de reparcelare, astfel incat parcelele propuse sa respecte propunerile PUZ. Din parcelele detinute de beneficiari, se va rezerva teren astfel incat sa se poata realiza in viitor profilul de strazii propus prin prezentul PUZ pentru str. Marisel.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mirela Petrina".



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propune urbanizarea si parcelarea suprafetei totale reglementate, detinuta de beneficiar, de 1483 mp din acte si 1467 mp masurata, in vederea construirii de locuinte colective mici. In vederea construirii, beneficiarul trebuie sa dezmembreze suprafeta de teren necesare largirii strazii Marisel si sa o inscrie in alta Carte funciara cu destinatia de drum, astfel:

Teren rezervat pentru realizare profil str. Marisel = 181.89 mp.

In urma alipirii virtuale a parcelelor existente si stabilirea suprafetelor necesare pentru largirea strazii Marisel, terenul s-a parcat astfel:

- **Li/c_b*** – **Locuinte colective mici (2 parcele)**
P1=641.92 mp
P2=643.19 mp

Li/c_b* – Locuinte colective mici (P1, P2).

Li/c_b* – subzona aferenta locuintelor colective mici (2 parcele propuse – P1 si P2)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona aferentă locuințelor colective mici.

Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.

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, conform *Anexei 1* la PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;

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

În cazul locuințelor colective 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 PUG, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei – specific rezidențială.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la strada;

(b)-lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 22 m;

(c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Clădirile se vor retrage cu minim 3.00m fata de aliniament.

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

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

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță de min. 6 m.

Este permisă construirea până pe limita laterală de proprietate a nivelurilor subterane sau a cailor de acces comune.

Se permite depășirea retragerilor laterale, posterioare și fata de alinierea propusă cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.

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 de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este interzis accesul sau staționarea / parcarea autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5,50 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 de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare.

Alte activități:

– conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, 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 așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de 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.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35% Această reglementare se va aplica și în cazul 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)

CUT maxim = 0,9 Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina


