

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

PROIECT: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, DOUA UNITATI LOCATIVE P+E,RACORDURI,BRANSAMENTE,AMENAJARE INCINTA,IMPREJMUIRE PROPRIETATE

AMPLASAMENT: Loc. Cluj-Napoca, Str Aron Marton, Nr. fn , Jud. Cluj

BENEFICIAR: OLTEAN PAVEL DORIN si SOTIA
OLTEAN MARIA

FAZA: PUZ-PLAN URBANISTIC ZONAL
AVIZ DE OPORTUNITATE

2. INCADRAREA IN ZONA – DELIMITAREA ZONEI

STUDIATE

Amplasamentul cuprins in perimetru studiat este situat intr-o zonă periferica a localitatii Cluj-Napoca, fiind situat la intersecția pe Str Aron Marton. Parcăla este situată pe colt. In ultimii ani, dinamica zonei s-a accelerat, ceea ce a facut ca intențile proprietarilor de terenuri sa se orienteze catre construirea de locuinte.

Indicii de ocupare a terenului se inscriu in valorile maxime admise pentru zona de incadrare UTR:POT max=35% si CUT max=0.9.

3. INVESTITIA PROPUZA

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului OLTEAN PAVEL DORIN si SOTIA OLTEAN MARIA proprietari a parcelei indentificate prin Cf.nr. 305711, necesare obtinerii autorizatiilor la lucrările de executie pentru investitia

CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, DOUA UNITATI LOCATIVE P+E,RACORDURI,BRANSAMENTE,AMENAJARE INCINTA,IMPREJMUIRE PROPRIETATE

adresa Loc. Cluj-Napoca, Str Aron Marton, Nr. fn , Jud. Cluj.

4. REGLEMENTARI - OPERATIUNI PROPUSE:

CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, DOUA UNITATI LOCATIVE P+E

4.1. TEMA PROGRAM: IMOBIL LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+E

4.2. FUNCTIONALITATE: LOCUIRE

4.3. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR:

ALINIAMENT : 4-6 m

RETRAGERE POSTERIOARA : 10.00m

RETRAGERI LIMITE LATERALE: 3.00 m

4.4. REGIM DE INALTIME ADMIS:

P+E+Er

4.5. SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA: POT = 35% / CUT=0.9

4.6. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA:

In functie de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica ce privesc:

Diminuarea pana la eliminarea surselor poluante: Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate: Se va face prin canale colectoare dren si evacuarea acestora.

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul sailor de comunicatie si retelelor editilare majore este necesara pentru crearea unei zone urbane favorabile functiunii predominante propusa de locuire.

4.7.PRINCIPII DE COMPOZITIE-INTTEGRARE IN ZONA :

4.6.1.DISTANTA FATA DE CLADIRI EXISTENTE

Latura vest=3 m;

Latura Sud = 10 M:

Latura est = 3 m,

Latura nord=4-6 m strada Aron Marton.

4.6.2.ACCEES PIETONALE SI AUTO

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Aron Marton.

4.6.3.SPATII VERZI

Se va asigura necesarul minim de spatiu verde pe cap de locuitor,aici 7.5 mp/locuitor.Se va planta vegetatie inalta cu rol de stabilizare panta teren si diminuarea zgomotului.Se va planta gazon pe spatiu ramas liber de constructii.

4.8.PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propune reglementarea drumurilor existente:

Profil 1-1

Drum de 10 m (6 m carosabil cu 2m trotuare);

4.9.REGIMUL DE CONSTRUIRE:

4.9.1.REGIM DE INALTIME PROPUIS:

P+E / PARTER+ETAJ

Hcornisa=6 m

Hmax=10 m

4.9.2.ALINIERI

RETRAGERE ALINIAMENT PROPUIS: 4-6 m LIMITA NORD

RETRAGERE LIMITE LATERALE: 3 m LIMITA EST

RETRAGERI POSTERIOARE: 10 m LIMITA SUD

RETRAGERE VEST 3 m LIMITA VEST

4.9.3.PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

Sterenstudiat=605

Sconstruita sol=131.21 mp

POT propus=23,62%

4.9.4.COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

Sterenstudiat=605 mp

CUT propus=0.6

4.9.5.PARCAJE PROPUSE

2 LOCURI DE PARCAJE SUPRATERANE

PROPUIS - 2 LOCUINTE IMOBIL P+E

Total parcaje propuse 2

Parcaje subterane propuse 2

Intocmit,
Arh.Daniel Noaghi

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE DE TIP PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA

Beneficiarul are în vedere constuirea în cadrul terenului al cărui drept de proprietate îl deține conform Extraselor de Carte Funciară incluse în anexe, **LOCUINTE INDIVIDUALE cu regim redus de înălțime**[cu toate lucrările anexe ce servesc la buna funcționare a acestuia (racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente, accese carosabile și pietonale, sistematizare verticală)].

Prezentul studiu propune **reglementarea urbanistică și edilitară a suprafeței studiate** prin adevararea destinației agricole actuale a acesteia la direcția de dezvoltare impusă zonei de reglementările documentațiilor urbanistice anterior avizate / în vigoare. Este important de menționat faptul că demersul demarat de către beneficiar în anul 2018 pe această direcție se suprapune peste prevederile de dezvoltare a localității ale Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca – care propun deosemenea urbanizarea zonei în cauză sub destinația *Locuințe individuale mici cu regim redus de înălțime*.

Considerând poziționarea sa specifică – între strada Valea Seaca care bordează latura Vestică a amplasamentului, și ansamblul de case care bordează latura Estică a acestuia, prezentul studiu constă în finalizarea - în corelație cu zonele limitrofe - problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, fără obstrucționarea eventualei desfășurări ulterioare a unor proceduri de urbanizare având ca subiect un areal extins.

Pe direcția realizării obiectivului propus elaborarea prezentei documentații urbanistice propune:

- Organizarea arhitectural - urbanistică a sitului;
- Reglementarea și asigurarea condițiilor specifice de amplasare a construcțiilor;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale în interiorul suprafeței studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Circulația juridică a terenurilor;

și cuprinde detalierea reglementărilor specific referitoare la:

- asigurarea accesibilității obiectivelor propuse
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă;
- permisivitate și constrângeri urbanistice privind volumele construite;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea zonei, în sensul integrării obiectivelor nou propuse;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor;
- amenajările exterioare, plantații, etc.
- regimul juridic și circulația terenurilor din zonă.

Prezenta documentație modifică prin urmare reglementările în limita teritoriului studiat și stabilește un regulament urbanistic propriu (în ce privește asigurarea condițiilor specifice de amplasare a construcțiilor), dependent de prezenta propunere de organizare arhitectural-urbanistică a sitului.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă – ansambluri ce includ locuirea individuală și dotările aferente.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. Cluj Napoca.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) 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 manufacuriere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 natură celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Art. 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.

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

Art. 4 / CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

În cazul particular al suprafeței sudiate, adevararea structurii parcelare existente la dezvoltarea urbană propusă va presupune operațiuni cadastrale specifice care vor avea ca subiect problematici mai degrabă legate de

- reglementarea juridică modului de utilizarea ansamblului rezidențial propus – accesibilitatea imobilelor, delimitarea spațiului semipublic de cel semiprivaț...
- sau etapizarea realizării investiției

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 12 m

- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora este condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art. 5/AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înlățimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui

calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (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 limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în începerile urbane se vor amplasa în fața adiacentă 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.

Art. 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.

Art. 8 / CIRCULAȚII ȘI ACCSE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

Art. 9 / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de paraje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parceje sau numărul de parceje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. **Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parceje pentru personal:

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

Art. 10 / ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 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.

Art. 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) aşa 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe 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 fălțuită pentru acoperișe inclinate, 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, apropriate 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 împrejmuite 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.

Art. 12 / CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 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.

Art. 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 fația de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 / PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)¹

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

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

¹ Raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Art. 16 / COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)²

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardărilor, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși 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).

² Raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)