



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALIZAREA ZONEI	MUN. CLUJ-NAPOCA, ZONA STR. MĂRIȘEL – STR. HUEDINULUI
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc generat de imobilul cu nr. Cad. 345596
BENEFICIAR	MUREȘAN ANDREI-PAUL ȘI MUREȘAN MIHAELA-MARIA
PROIECTANT	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	588/2022
DATA	MAI 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT:	Arh. Scripcariu Sorin
PROIECTAT:	Arh. Scripcariu Sorin
PROIECTAT:	Arh. Gârbovan Raluca
ÎNTOCMIT:	Arh. Gârbovan Raluca



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- CERERE EMITERE AVIZ ARHITECT ȘEF
- COPIE CI BENEFICIARI
- ANUNȚ ZIAR INIȚIERE STUDIU
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 878 DIN 07.04.2022
- EXTRAS C.F. NR. 345596 CLUJ-NAPOCA
- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ RECEPȚIONATĂ DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, PROCES VERBAL DE RECEPȚIE PENTRU P.U.Z.
- STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT Af
- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 20 DIN 6.02.2023
- AVIZ DE AMPLASAMENT COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A. NR. 2289/10660/2024 DIN 20.03.2024
- AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DELGAZ GRID S.R.L. NR. 214149986/17.03.2023
- AVIZ DE AMPLASAMENT DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA S.A. NR. 6010240507179/2024
- AVIZ TEHNIC VODAFONE ROMANIA S.A. NPO-TX NR. NPOTX-FO_2954/28.03.2023
- NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII NR. 3673/1135 DIN 13.10.2023
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NR. 91 DIN 09.05.2024
- AVIZ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - DIRECȚIA TEHNICĂ - SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI NR. 1006905/446/03.01.2024
- AVIZ INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN CLUJ - SERVICIUL RUTIER CLUJ NR. 460341 DIN 06.04.2024
- FIȘA PROIECTULUI
- LISTA DE SEMNĂTURI
- BORDEROU GENERAL
- MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS :

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Obiectul P.U.Z.
3. Surse documentare

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei
2. Încadrarea în localitate



3. Elementele cadrului natural
 4. Circulația
 5. Ocuparea terenurilor
 6. Echipare edilitară
 7. Probleme de mediu
 8. Opțiuni ale populației
- C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 2. Prevederi ale P.U.G.
 3. Valorificarea cadrului natural
 4. Modernizarea circulației
 5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 6. Dezvoltarea echipării edilitare
 7. Protecția mediului
 8. Obiective de utilitate publică
- D. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE
- E. ANEXE
- PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE
 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

<i>DENUMIREA PLANȘEI</i>	<i>SCARA</i>	<i>NR. PLANȘĂ</i>
• ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	1:5000	U.00
• SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:500	U.01
• REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500	U.02
• REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	1:500	U.03
• PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:500	U.04
• POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	U.05

Întocmit

|

Arh. Gârbovan Raluca



MEMORIU JUSTIFICATIV

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc generat de imobilul cu nr. Cad. 345596

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:

MUN. CLUJ-NAPOCA, ZONA STR. MĂRIȘEL - STR. HUEDINULUI, JUD. CLUJ
Nr. Cad. 345596

1.3. Proiectant general al lucrărilor:

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 100A, jud. Cluj

1.4. Beneficiarul lucrărilor:

MUREȘAN ANDREI-PAUL ȘI MUREȘAN MIHAELA-MARIA
Mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 90, sc. 1, et. 3, ap. 7, jud. Cluj

1.5. Data elaborării P.U.Z.

MAI 2024

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. constă în reglementarea terenului înscris în CF Nr. 345596, având Nr. Cad. 345596, în condițiile studierii acestuia în raport cu vecinătățile adiacente (zona str. Mărișel - str. Huedinului), conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 878 din 07.04.2022.

Conform prevederilor documentației de urbanism P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificată parțial și completată prin H.C.L. nr. 579/2018, terenul reglementat (parcele având Nr. Cad. 345596) este încadrat parțial în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici și parțial în U.T.R. Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023, obiectul P.U.Z. studiat are ca și scop corectarea limitei U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc generat de imobilul cu Nr. Cad. 345596. Această propunere se realizează în baza art. 31 din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G. municipiul Cluj-Napoca. Prin corectarea limitei U.T.R. se propune stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 pentru întreaga suprafață a imobilului cu Nr. Cad. 345596, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef necesar realizării obiectivului propus pe terenul amplasat în mun. Cluj Napoca, str. Mărișel, nr. 3, jud. Cluj. Pentru această lucrare s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 878 din 07.04.2022 și Avizul de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023.

2.2. Solicitări ale temei program

Tema de proiectare constă în elaborarea P.U.Z. pentru corectarea limitei U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc pe terenul reglementat (parcele Nr. Cad. 345596), în sensul stabilirii încadrării funcționale U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 pentru întreaga suprafață a imobilului, în vederea construirii pe acest teren a unui imobil de locuințe colective având regimul de înălțime P+2E+2M.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului studiat, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor noi;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 579/2018, terenul reglementat este încadrat parțial în U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici și parțial în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Terenul reglementat are suprafața de 782 mp, din care suprafața aferentă U.T.R. Lc este de 540,29 mp, iar suprafața aferentă U.T.R. Lc este de 241,71 mp.

Prin P.U.G. Mun. Cluj-Napoca străzile Aleea Negoiu și Mărișel se încadrează în categoria străzilor de importanță locală propuse spre lărgire.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Documentația de Urbanism P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificată parțial și completată prin H.C.L. nr. 579/2018, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificat de Urbanism nr. 878 din 07.04.2022;
- Aviz de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023;
- Documentație cadastrală;
- Extras CF nr. 345596;
- Extras CF nr. 322528 (teren cu destinație de drum);
- Extras CF nr. 318188 (teren cu destinație de drum).

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic;
- Avize și acorduri conform Certificat de Urbanism nr. 878 din 07.04.2022.



3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime etc.;
- date statistice.

3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de BITAI LEHEL. Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a terenului reglementat prin documentația P.U.Z. De asemenea, în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentei documentații P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarilor Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, în baza prevederilor cuprinse în Certificatul de Urbanism 878 din 07.04.2022, a condițiilor prevăzute prin Avizul de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023 și prin celelalte avize și acorduri obținute.

Terenul reglementat are suprafața de 782 mp, din care suprafața aferentă U.T.R. Lc este de 540,29 mp, iar suprafața aferentă U.T.R. Lc este de 241,71 mp. Din aceste condiții și avându-se în vedere suprafața mică a terenului, edificarea unei construcții pe terenul reglementat este fezabilă în condițiile încadrării funcționale într-un singur U.T.R.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023 s-au stabilit:

- indicatorii urbanistici obligatorii:
 - pentru imobilele de locuit: P.O.T. max = 35%
 - C.U.T. max = 1
- accesul pe terenul reglementat se realizează actualmente din strada Mărișel, de pe terenul având Nr. Cad. 322528 cu destinația de drum;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;
- organizarea staționării autovehiculelor în interiorul parcelelor;
- asigurarea echipării edilitare a zonei studiate.



B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat este situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în partea central-sudică a localității. Caracterul principal al zonei este funcțiunea rezidențială dezvoltată preponderent în ultimii 15 ani, ca urmare a dezvoltării multilaterale a localității și a expansiunii acesteia.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat (parcele Nr. Cad. 345596) este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca și face parte din cvartalul ce este delimitat de strada Mărișel la vest, Aleea Negoiu la Nord, strada Huedinului și strada Bucovina la est, respectiv strada Cernăuți la sud, cvartal ce este studiat prin prezentul P.U.Z. În această zonă se regăsesc locuințe unifamiliale și colective, având regimul de înălțime cuprins între P+M și S+P+5E+M.

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este înscris în CF Nr. 345596 Cluj-Napoca, are Nr. Cad. 345596 și se află în proprietatea privată a inițiatorilor prezentului P.U.Z. – Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria. Terenul are suprafața de 782 mp și este amplasat în frontul sudic al Aleii Negoiu, din care este direct accesibil, lungimea frontului terenului către această stradă fiind de 7,47 m.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/10, 1658/1/11, 1658/1/12, 1658/1/13, 1658/1/14, 1658/1/15, respectiv 1658/1/16, și Aleea Negoiu;
- la est – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/1, respectiv 259032;
- la sud – terenuri aflate în proprietate privată (Nr. Cad. 3331);
- la vest – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 299063, 320489, respectiv 322528.

Zona studiată se află în relație cu localitatea prin intermediul străzilor Aleea Negoiu – Strada Mehedinți – Strada Izlazului – Strada Câmpului – Calea Mănăștur, aceasta din urmă reprezentând o arteră principală în cadrul rețelei de străzi existente în mun. Cluj-Napoca.

Caracterul preponderent al zonei este rezidențial. Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, prevederile de reglementare a parcelei cu Nr. Cad. 345596 se integrează în fondul construit existent, zona fiind destinată dezvoltării investițiilor imobiliare.

Fondul construit existent în zona studiată nu are o însemnată valoare arhitecturală.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate rețelele de utilități urbane (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

Prin P.U.Z. se prevede echiparea edilitară completă a parcelei cu Nr. Cad. 345596.



3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Sub aspect topologic, relieful zonei studiate este caracterizat de o declivitate accentuată a terenului, pe direcția sud-est – nord-vest. Studiul geotehnic efectuat pentru documentația de față nu a pus în evidență fenomene dinamice active.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

Clima zonei este temperat-continentală.

4. Circulația

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

În prezent, zona studiată se încadrează parțial în U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, și parțial în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990. Terenurile cuprinse în zona studiată sunt accesibile din străzile Aleea Negoiu, Mărișel și Huedinului.

Zona reglementată cuprinde terenul având Nr. Cad. 345596, cu o suprafață de 782 mp și care este actualmente liber de construcții.

Parcela reglementată are acces indirect din strada Mărișel, pe limita de proprietate vestică, de pe terenul cu destinație de drum înscris în C.F. Nr. 322528, aflat în proprietatea investitorilor Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria. Lățimea accesului pe terenul reglementat este 3,27 m. Acest drum de servitute este adiacent terenului cu Nr. Cad. 320489 pe care este edificat un imobil de locuințe colective.

Conform prevederilor P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, Aleea Negoiu și strada Mărișel sunt încadrate în categoria de importanță locală propuse spre lărgire. Servituțile de utilitate publică prevăzute prin P.U.G. și care s-au anulat prin Decizia Civilă nr. 1492/2019 și Sentința Civilă nr. 407/2019 au fost stabilite în vederea realizării unui profil stradal de lățime 10 m.

Până la anularea servituților de utilitate publică, parcela reglementată prin prezentul P.U.Z. a fost grevată de servitute de utilitate publică pe o suprafață de 1,30 mp, pe toată lungimea limitei de proprietate nordică, în vecinătatea Aleii Negoiu.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este reprezentată de cvartalul delimitat de strada Mărișel la vest, Aleea Negoiu la nord, strada Huedinului și strada Bucovina la est, respectiv strada Cernăuți la sud.

Funcțiunea prezentă în această zonă este exclusiv rezidențială. În prezent, zona studiată se încadrează parțial în U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, și parțial în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990. Fondul construit existent este reprezentat de locuințe unifamiliale, semicolective și colective.

Zona reglementată cuprinde terenul având Nr. Cad. 345596, care are o suprafață de 782 mp, este încadrat în categoria de folosință arabil și este actualmente liber de construcții. Fâșia de teren adiacentă limitei de proprietate sudice având suprafața de 122 mp are destinația de drum.

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială. Terenul reglementat completează sub aspectul edificării pe acest teren a unei viitoare locuințe colective caracterul rezidențial al zonei și fondul construit existent.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona studiată cuprinde fond construit pe 4 dintre cele 6 parcele edificabile cuprinse în perimetrul zonei, neluându-se în calcul terenurile învecinate la nord și vest cu terenul reglementat, având destinația de parcare, respectiv de drum. Terenul reglementat este liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată, imobilele construite având funcțiunea de locuire.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei și al vecinătăților acesteia este momentan unul preponderent rezidențial. Zona studiată se găsește la o distanță de aproximativ 200 m față de artera de circulație strada Câmpului, în vecinătatea căreia se regăsesc funcțiuni de servicii și comerț.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ce se regăsesc în zona studiată sunt constituite din grădinile amenajate pe parcelele edificate. Momentan, parcela liberă de construcții se prezintă ca și un spațiu verde neamenajat.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Sub aspect geotehnic, zona studiată nu se află sub risc de fenomene dinamice active. Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de prospectare geologică a terenului.

5.8. Principalele disfuncționalități

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

6. Echipare edilitară

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

Zona beneficiază de toate dotările de infrastructură. Pentru racordarea la rețelele de utilități urbane existente nu sunt necesare extinderi ale rețelelor.



7. Probleme de mediu

7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea existentă și propusă de locuire nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat din care face parte terenul reglementat nu prezintă riscuri antropice. De asemenea, amplasamentul nu prezintă risc de posibile alunecări de teren.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Principalul acces în zona studiată se face de pe străzile Aleea Negoiu și Mărișel care delimitează zona la nord, respectiv vest.

Din punct de vedere al infrastructurii (căi de comunicații, rețele de echipare edilitară), nu există puncte sau zone care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu din punct de vedere arheologic sau istoric care să necesite protecție.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate resurse subterane sau posibile atracții turistice.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Climatul amplasamentului studiat este de tip continental moderat, adâncimea de îngheț fiind de 0,80-0,90 m, conform STAS 6054/77.

Amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „F” conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică indicativ P100-1/2013, având valoarea accelerației gravitaționale $a_g = 0,10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec.

Ca urmare a prospecțiunilor și evaluării geotehnice executate prin studiul geotehnic efectuat, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform Normativului privind documentațiile tehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2014.

Conform expertizei geotehnice, amplasamentul studiat se prezintă fără risc de dezvoltare a unor fenomene dinamice active și lipsit de prezența apei subterane, nefiind necesară realizarea de epizmente.

Din punct de vedere al echipării edilitare nu sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități urbane existente.

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, zona studiată, și, în mod special, terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. se încadrează parțial în ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, și parțial în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent zonei, predominant de prezența locuirii, sub diferite forme – locuințe individuale, semicolective și colective.

Construcția propusă pe terenul ce face obiectul reglementărilor prezentei documentații P.U.Z. va avea destinația de locuință colectivă și se va realiza în regim de construire izolat. Imobilul va avea regimul de înălțime P+2E+2M.

Se menține caracterul funcțional rezidențial dominant al zonei.

Rețeaua stradală existentă în zonă este reglementată prin P.U.G. în vederea lărgirii la profil de 10 m lățime, în scopul preluării fluxului de trafic preconizat prin dezvoltarea urbanistică a zonei.

În conformitate cu prevederile P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, pe parcela reglementată având Nr. Cad. 345596 se va rezerva teren pentru regularizarea străzii Aleea Negoiu, teren în suprafață de 1,30 mp.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare, prin conformarea construcției propuse ca și regim de înălțime, configurare volumetrică, precum și prin amplasarea accesurilor auto și pietonale în corelare cu organizarea funcțională și declivitatea accentuată a terenului pe direcția sud-est – nord-vest.



4. Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile P.U.G. municipiul Cluj-Napoca cu Regulamentul Local aferent, pe terenul reglementat având Nr. Cad. 345596 se va rezerva o fâșie de teren adiacentă limitei de proprietate nordică învecinată terenului cu Nr. Cad. 1658/1/1, având suprafața de 1,30 mp, în scopul regularizării străzii Aleea Negoiu.

Accesul pe terenul reglementat se va realiza din strada Mărișel pe limita de proprietate vestică, de pe terenul cu Nr. Cad. 322528, înscris în C.F. Nr. 322528, aflat în proprietatea investitorilor Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, asigurându-se atât accesul auto și accesul pietonal. Lățimea accesului auto propus pe terenul reglementat este de 3m.

Drumul de servitute aflat pe terenul cu Nr. Cad. 322528 are lățimea de 3,27 m, corespunzătoare unui singur sens de circulație. Pentru rezolvarea circulației în două sensuri pe drumul de servitute în caz de necesitate, se propun următoarele măsuri:

- prevederea a două semafoare, câte unul la fiecare intrare pe drumul de servitute: dinspre strada Mărișel, respectiv dinspre terenul reglementat având Nr. Cad. 345596;
- amenajarea unui loc de așteptare la intrarea pe drumul de servitute dinspre parcela studiată;
- utilizarea platformei dalate existente între frontul la strada Mărișel al parcelei cu Nr. Cad. 320489 ca loc de așteptare la intrarea pe drumul de servitute dinspre parcela studiată.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei reglementate, în proporție de 100% în parcajul deschis amplasat la parterul imobilului propus. Numărul total al locurilor de parcare necesare este de 6 locuri, prin corelare cu numărul de apartamente propuse (6 apartamente). Numărul locurilor de parcare asigurate va fi de 6 locuri. Locurile de parcare vor avea dimensiunile conform normelor în vigoare.

Calculul numărului necesar de locuri de parcare conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp.

Se va asigura de asemenea un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, la parterul imobilului propus, cu capacitate minimă de 6 locuri (1 bicicletă pentru fiecare apartament).

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerile de reglementare urbanistică cuprinse în prezentul P.U.Z. cuprind corectarea limitei între U.T.R. Uli/c și U.T.R. Lc pe terenul reglementat, în scopul încadrării parcelei în U.T.R. Lc* – Zonă de locuințe colective.

Pe terenul reglementat se va admite construirea unui imobil de locuințe colective având înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, de 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Clădirile nu vor depăși regimul de înălțime maxim admis (S)+P+3+R(M) (semnificațiile prescurtărilor: S–subsol, D–demisol, P–parter, M–mansardă, R–nivel retras). În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Construcția propusă se va realiza individual, în regim de construire deschis.



În condițiile date de:

- configurația în plan și suprafața terenului;
- accesul pe teren care se realizează indirect din căile de circulație publică;
- vecinătățile terenului reglementat (terenuri și construcții, precum și U.T.R. învecinate), se propun următoarele retrageri ale construcțiilor noi pe terenul reglementat față de limitele de proprietate ale acestuia:
 - minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m, față de limita laterală vestică de proprietate, pe care se realizează accesul indirect pe terenul reglementat;
 - minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m, față de limita laterală sudică de proprietate;
 - minim 3 m față de limita laterală nordică de proprietate, justificată prin învecinarea pe această limită de proprietate cu terenuri aflate în proprietate privată, aparținând locatarilor imobilului de locuințe colective S+P+5E+M amplasat pe terenul cu Nr. Cad. 1658/1/1 și care au destinația de parcări;
 - minim înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt față de limita de proprietate posterioară (estică), dar nu mai puțin de 9 m față de imobilul de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+M amplasat pe terenul identificat prin Nr. Cad. 1658/1/1 și nu mai puțin de 9 m față de limita de proprietate comuncu terenul identificat prin Nr. Cad. 259032.

Imobilul propus va avea o arhitectură modernă cu acoperiș de tip șarpantă.

BILANȚ TERITORIAL

Utilizarea terenului	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
U.T.R. Lc	540,29	69,09	0,00	0,00
U.T.R. ULi/c/PUZ	241,71	30,91	0,00	0,00
U.T.R. Lc*	0,00	0,00	780,70	99,83
Teren rezervat pentru regularizare drum public	0,00	0,00	1,30	0,17
Total	782	100	782	100

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Pentru imobile de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+2M, (S)+P+2+1R:

P.O.T. maxim = 35%

Pentru imobile de locuit cu maximum (S)+P+3+1R, (S)+P+3+M:

P.O.T. maxim = 20%

Pentru imobile de locuit:

C.U.T. maxim = 1

6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, conform avizului eliberat de Compania de Apă Someș.



6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de Compania de Apă Someș, către rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare, respectiv vor fi racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale existente.

6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de electricitate existentă în zonă, în conformitate cu reglementările din avizul eliberat de DEER Sucursala Cluj-Napoca.

6.4. Alimentare cu căldură

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea spațiilor din imobilul propus se va realiza prin instalarea de centrale termice de apartament.

6.5. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, conform avizului eliberat de Delgaz Grid S.A.

6.6. Gospodărire comună

Gestionarea evacuării deșeurilor se va face prin contractul cu firma de salubritate.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Datorită faptului că funcțiunea propusă pentru terenul reglementat va fi rezidențială, nepoluantă, calitatea apei rezultată prin exploatarea construcției propuse nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante. Nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție a calității apei în acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform prevederilor P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, zona studiată nu prezintă un riscuri naturale.

Lucrările de prospectare geotehnică efectuate pe amplasamentul studiat pentru documentația de față nu au pus în evidență fenomene dinamice active.

Proiectarea construcțiilor și a amenajărilor se va face în concordanță cu prevederile studiului geotehnic și de stabilitate generală întocmit de geolog și verificat la exigența Af conf. NP 074-2007.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare și racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor



Depozitarea deșeurilor rezultate prin lucrările de execuție a construcției propuse se va realiza în interiorul parcelei reglementate, pe o platformă sau într-un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor menajere, iar evacuarea deșeurilor se va realiza de către firme specializate, prin contract de salubritate.

Deșeurile rezultate prin desfășurarea activităților aferente locuirii în imobilul propus se vor depozita pe o platformă sau într-un spațiu special amenajat (punct gospodăresc), cu posibilitate de depozitare selectivă și de ventilare naturală, respectiv cu acces din spațiul public, iar evacuarea deșeurilor se va realiza prin contract de salubritate cu firme specializate.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, prin realizarea de alei pentru circulație auto și pietonală, respectiv de spații verzi amenajate, neexistând astfel terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune realizarea de spații verzi amenajate în afara suprafețelor ocupate de construcția propusă și de trotuarele și aleile de circulație pietonală și auto. Nu se vor lăsa spații libere neamenajate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul reglementat este liber de construcții, fiind actualmente un spațiu verde neamenajat. Terenul nu a fost folosit în scop de depozitare sau pentru exploatare de orice fel, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona studiată nu deține potențial turistic și balnear care să poată fi exploatat.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente în zonă. Imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată (și terenul reglementat) prin prezenta documentație P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Terenul reglementat se află în proprietatea privată a inițiatorului prezentului P.U.Z. – Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, are suprafața de 782 mp și se identifică prin C.F. Nr. 345596, Nr. Cad. 345596.

Prin propunerile cuprinse în prezenta documentație, se va rezerva pe terenul reglementat o fâșie de teren având suprafața de 1,30 mp, adiacentă limitei de proprietate nordică cu lungimea de 7,47 m, în scopul regularizării străzii Alea Negoiu conform prevederilor P.U.G. municipiul Cluj-Napoca.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Toate costurile generate de investițiile preconizate prin prezentul P.U.Z. vor fi suportate exclusiv de către beneficiarii lucrării.



D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea investitorilor, pe baza Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G. mun. Cluj-Napoca, respectiv cu respectarea condițiilor prevăzute în Avizul de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023.

Zona studiată prin P.U.Z. este reprezentată de cvartalul delimitat de strada Mărișel la vest, Aleea Negoiu la Nord, strada Huedinului și strada Bucovina la est, respectiv strada Cernăuți la sud.

Prin proiectul de față se propune reglementarea terenului având Nr. Cad. 345596, înscris în CF Nr. 345596, indicat prin Avizul de Oportunitate a fi reglementat în mod exclusiv, în sensul corectării limitei U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc și încadrarea parcelei în U.T.R. Lc* – Zonă de locuințe colective.

Propunerile de reglementare urbanistică au fost elaborate în scopul construirii unui imobil de locuințe colective pe terenul reglementat.

Șef de proiect | Arh. Scripcariu Sorin

Proiectat | Arh. Scripcariu Sorin

Proiectat | Arh. Gârbovan Raluca

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE

Caracterul actual

Zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde terenul înscris în CF Nr. 345596 Cluj-Napoca, având Nr. Cad. 345596 și suprafața de 782 mp. Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Mănăștur.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord - terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/10, 1658/1/11, 1658/1/12, 1658/1/13, 1658/1/14, 1658/1/15, respectiv 1658/1/16, și Aleea Negoiu;
- la est - terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/1, respectiv 259032;
- la sud - terenuri aflate în proprietate privată (Nr. Cad. 3331);
- la vest - terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 299063, 320489, respectiv 322528.

Terenul reglementat este încadrat în categoria de folosință arabil și este în prezent liber de construcții.

Caracterul propus

Prin procesul de urbanizare, zona reglementată se va încadra în U.T.R. Lc* - Zonă de locuințe colective.

Prezentul regulament reprezintă un instrument control al regulilor și condițiilor urbanistice de construire în zona reglementată în vederea elaborării documentațiilor tehnice necesare construirii în viitor a unor noi clădiri în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor din zona reglementată, alinieri, accesuri, regim de înălțime, indicatori urbanistici de ocupare/utilizare a terenurilor. De asemenea, regulamentul precizează prioritățile ce vizează organizarea arhitectural-urbanistică a zonei reglementate și rezolvarea circulației.

Întocmit | Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Raluca Gârbovan

REGULAMENT PENTRU U.T.R. Lc* - Zonă de locuințe colective

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus
Zonă de locuințe colective.
Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni terțiare în spații dedicate:

- Comerț en detail : comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale;
- Alimentație publică : restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.;
- Servicii cu acces public : tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.;
- Servicii profesionale : cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de

consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.;

- Servicii manufacturiere : reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.;

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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 P.U.Z.

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

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

Clădirile noi se vor amplasa pe parcelă în regim de construire deschis, cu retragere față de toate limitele de proprietate.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c) enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. conform legii, 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.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Clădirile noi se vor amplasa pe parcelă în regim de construire deschis, cu retragere față de toate limitele de proprietate.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limita laterală vestică de proprietate și față de limita laterală sudică de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limita laterală nordică de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.

Față de limita de proprietate posterioară (estică), clădirile noi se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin de 9 m față de imobilul de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+M amplasat pe terenul identificat prin Nr. Cad. 1658/1/1 și cu nu mai puțin de 9 m față de limita de proprietate comună cu terenul identificat prin Nr. Cad. 259032.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, create între acestea și limita de proprietate posterioară.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Clădirile nu vor depăși regimul de înălțime maxim admis (S)+P+3+1R(M) (semnificațiile prescurtărilor: S–subsol, D–demisol, P–parter, M–mansardă, R–nivel retras). În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+2M. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită sau profilată.

Raportul plin–gol va fi cel specific programului.

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

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza pe tot conturul parcelei, cu excepția situațiilor în care există acord notarial al proprietarilor cu terenuri învecinate pe cel puțin o limită de proprietate, prin care se specifică faptul că nu se dorește realizarea împrejmuirii pe limita / limitele de proprietate comune.

Împrejmuirile vor avea înălțimea de maximum 2,2 m și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor 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

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

Pentru imobile de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+2M, (S)+P+2+1R:

P.O.T. maxim = 35%

Pentru imobile de locuit cu maximum (S)+P+3+1R, (S)+P+3+M:

P.O.T. maxim = 20%

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

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

Pentru imobile de locuit:

C.U.T. maxim = 1

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