

## FIȘA PROIECTULUI

<b><u>DENUMIREA LUCRĂRII</u></b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ, pentru imobilul inscris in CF. nr. 346578</b>
<b><u>Amplasament</u></b>	Str.Făgetului, f.n., Cluj-Napoca, Cluj
<b><u>Beneficiar</u></b>	SOFRONIE MARIA-GEORGETA Cal.Florești, nr.62, bl.A1, sc.I, et.VII, ap.24, Cluj-Napoca, jud.Cluj
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L Str. Republicii nr.81, ap.7, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	Plan Urbanistic Zonal
<b><u>Nr. documentație</u></b>	1167/ 2023
<b><u>Data</u></b>	IANUARIE 2024

**LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**

**PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

TRANS FORM S.R.L  
Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Paula POPA

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE**

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului, SOFRONIE MARIA-GEORGETA, SOFRONIE COSTICĂ, având domiciliul în Cal.Florești, nr.62, bl.A1, sc.I, et.VII, ap.24, Cluj-Napoca, jud.Cluj , și are ca obiect ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilul inscris in CF. nr. **346578**, terenurile fiind situate pe str.Făgetului,f.n., Cluj-Napoca jud. Cluj, identificat prin extras C.F. și plan de situație conform planșelor desenate anexate la prezenta documentație.

**1.1. Date de recunoastere a documentației**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ, pentru imobilul inscris in CF. nr. 346578</b>
<b>AMPLASAMENT</b>	:	<b>str.Făgetului, f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj</b>
<b>BENEFICIAR</b>	:	SOFRONIE MARIA-GEORGETA Cal.Florești, nr.62, bl.A1, sc.I, et.VII, ap.24, Cluj-Napoca, jud.Cluj
<b>PROIECTANT</b>	:	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L Str. Republicii nr.81, ap.7, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>FAZA</b>	:	Plan Urbanistic Zonal
<b>NR. DOCUMENTAȚIE</b>	:	1167/2023
<b>DATA</b>	:	IANUARIE 2024

## 1.2. Obiectul lucrării

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 1427 din 26.06.2023.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform Tabel 1 – extras C.F.

**TABEL 1 – extrase C.F.**

Situția existentă a proprietăților și a încadrării lor				
NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN conform CF
1	SOFRONIE MARIA-GEORGETA SOFRONIE COSTICĂ	346578	346578	1261
	<b>S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL</b>			<b>1261</b>

Parcela înscrisă în CF nr. 346578 este un teren liber de construcții .

Se propun următoarele lucrări:

- Reglementarea terenului în UTR Lid\_S
- Realizarea unei locuințe unifamiliale.
- Amenajare access auto din strada Făgetului .
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale.

Amplasamentul studiat este situat parțial în **UTR ULid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește:

Pe parcela înscrisă în CF nr. 346578 se va reglementa o locuință unifamilială, împreună cu amenajările exterioare, cu un regim de înălțime a construcției S+P+E;

Proiectul prezentat va aduce valoare adăugată zonei prin imaginea arhitecturală coerentă, înscrisă în context.

## 1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat prin HCL nr.493/2014
- Certificat de Urbanism nr.1427 din 26.06.2023
- Aviz de oportunitate nr. 209 din 14.11.2023
- Analiza vizuală a zonei și imagini din dronă
- Studiu geo realizat de ing. Vasile Fărcaș
- Ridicare topo și proces verbal de fază PUZ

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1.Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat , în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la nord față de str.Făgetului. Zona studiată este reglementată pentru locuințe cu regim redus de înălțime.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

În zonă predomină locuințele individuale, amplasate de o parte și de alta a străzii Făgetului. Ocuparea parcelelor este de tip izolat, aliniată la spațiul public în front deschis.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona este și va rămâne una dedicată locuirii de dimensiuni reduse.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în prezent la limita de proprietate se găsesc conducte și rețele publice pentru toate tipurile de utilități.

## 2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca. Acesta este situat în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Accesul în zonă se realizează de pe str. Făgetului. Conform PUG Cluj, drumul de acces este propus spre lărgire, ajungând la un profil de 18 m. Modernizarea străzii va facilita accesul în zonă atât prin intermediul autoturismului cât și a mijloacelor de transport alternative.

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul prezintă o înclinație de 9 m de la latura nord-vestică la latura sud-estică de la str. Făgetului.

- **Rețeaua hidrografică**

Pe amplasamentul studiat sau în vecinătatea imediată a acestuia, nu există cursuri de apă.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiții geotehnice și riscuri naturale**

Conform PUG Cluj, situl se află în zonă cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren. Se vor aplica măsurile prevăzute în studiul geotehnic pentru eliminarea riscului de alunecări de teren.

## 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul în zona studiată este de pe str.Făgetului, propusă în PUG pentru lărgire la profilul de 18 m.

Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbatere a orașului pe direcția nord-est și sud-vest, fapt care denotă o accesibilitate ridicată a zonei.

## 2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

În prezent, în zonă predomină locuințele individuale de tip izolat.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile sunt prezente punctual, de-a lungul străzii Făgetului. Un centru de interes îl reprezintă pensiunea Serena, situată la 950 m direcția nord-est față de situl studiat.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Țesutul urban este discontinuu și neregulat. Conform regulamentului local aferent UTR ULid și Lid, există prevăzute retrageri față de aliniament. Cu toate acestea, construcțiile sunt retrase arbitrar față de drum, fapt care nu poate determina o regulă de construire în zonă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Lipsa funcțiunilor și a diversității lor determină ca zona Făget, să fie folosită ca spațiu de tranzit, dar există o tendință de dezvoltare a serviciilor prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Deși densitatea construcțiilor este scăzută în zonă, nu există spații verzi publice amenajate. Zonele libere de construcție nu sunt întreținute și nu reprezintă interes pentru populație.

**Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform P.U.G. Cluj, arealul studiat se află în zona cu risc mare-foarte mare de alunecări de teren. Modul de construire se va adapta condițiilor sitului, astfel încât dezvoltarea să fie durabilă. Se vor aplica recomandările din studiul geotehnic.

- **Principalele disfuncționalități**

- Facilități publice izolate;
- Lipsa diversității funcțiunilor de agrement public;
- Starea actuală a străzii Făgetului, care datorită profilului îngust nu permite circulația în siguranță prin mijloace de transport alternative sau staționarea autovehiculelor;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru agrement în aer liber;

## **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețeaua de alimentare cu apă – există conductă publică de apă, situat sub str.Făgetului.
- Rețea de alimentare cu energie electrică – în zonă există LES 0,4 kV și LES 20 kV
- Rețea de telecomunicații aeriană și subterană – de-a lungul str.Făgetului.
- Rețeaua de gaze naturale - sub str.Făgetului.

## **2.7. Probleme de mediu**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să impună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu. Evacuarea apelor menajere se realizează în canalizarea orașului.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona are un caracter rezidențial, documentațiile de urbanism în curs de elaborare, în concordanță cu prevederile PUG, întăresc această tendință.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Amplasamentul studiat este situat în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilul înscris în CF. nr. 346578.

### **3.1. Concluziile studiului geotehnic**

“Se vor utiliza fundații de suprafață.

La proiectarea fundațiilor și sprijinirilor se vor respecta toate prevederile legale în vigoare prevăzute în stas-uri și normative, inclusiv în Eurocode-urile adoptate ca standard român.

Ultimul strat de pământ (30cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în strate de 0.20m bine compactate (D>98%).

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.” (extras din studiul geotehnic realizat de ing.Vasile Fărcaș).

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Aria stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 209 din 14.11.2023 este situată în U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație nu are impact asupra cadrului natural.

### 3.4. Circulația

Accesul pietonal și auto pe parcelă se va realiza de pe latura sudică, din str.Făgetului.

Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, în zona aferentă UTR ULid și au fost prevăzute conform regulamentului – 2 locuri de parcare.

### 3.5. Zonificarea funcțională

Prin prezenta documentație PUZ se propune construirea unei locuințe unifamiliale. Parcela de 1261 mp este traversată median de limita dintre două UTR-uri,

Parcela reglementată prin P.U.Z, de o suprafață conform C.F nr.346578 de 1261 mp, pe care se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale, împrejmuire, amenajări exterioare, se află parțial în UTR ULid și parțial în UTR Lid.

#### • Bilanț teritorial- zonificare

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UTILIZĂRI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	0,00	0,0%	252,00	19,9%
2	Circulații (alei carosabile și pietonale în incintă, terase)	0,00	0,0%	329,00	26,0%
3	Terase neacoperite	0,00	0,0%	35,54	2,8%
4	Spații verzi	1261,00	100,0%	647,96	51,2%
	<b>Total</b>	<b>1261,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>1264,5</b>	<b>100,0%</b>

UTR ULid/Lid		mp
--------------	--	----

S TEREN	1261	mp
POT (conf. PUG) max	20%	
CUT max	0,4	
S min. spațiu verde	40%	
Regim de înălțime maxim	(S)+P+1+M	
H max atic	8	m
S construita maxima	252,20	mp
S desfasurata maxima de calcul al CUT-ului	504,40	mp
Necesar parcări	2	locuri

<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>		
S teren conf. CF nr.346578	1261	mp
S construită existentă	0	mp
S construită desfășurată existentă	0	mp
Regim de înălțime existent	0	
POT existent	0	
CUT existent	0	

<b>INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ</b>		
S teren conf. CF	1261	mp
S rezervată pentru regularizarea drumului	16,9	mp
S construita propusa	252,00	mp
S desfasurata propusa (pentru calcul CUT)	502,05	mp
Spatiu verde	647,96	mp
% spațiu verde	51,2%	mp
Regim de inaltime propus	S+P+1	
POT propus	20,0%	
CUT propus	0,40	
H max propus	7,70	m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă.

Se va face prin cămin de branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

#### Canalizarea menajeră.

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua publică de canalizare, aflată pe strada Făgetului.

#### Alimentare cu energie electrică.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Făgetului.

#### Alimentarea cu gaze naturale.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua de gaz existentă, aflată pe strada Făgetului.

#### Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, îngropat, în spații special amenajate.

### 3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:



**aer:** poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

**apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer.

**sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilului. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

**zgomot:** Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele vizitatorilor;
- autovehiculele în tranzit;

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

**flora, fauna:** amplasamentul studiat se află într-o zonă slab urbanizată, în apropierea pădurii, astfel ca flora și fauna este una specifică. Prin implementarea proiectului nu se va afecta fondul forestier sau fauna din zonă.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

**a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1261 mp. Se va acorda o atenție deosebită edificării construcției dar și a valorificării sitului, pentru a nu perturba cadrul natural.

**b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

P.U.Z propus respectă reglementările prevăzute în P.U.G. Asemănător proiectelor de urbanism aprobate în zonă, se dorește construirea unei locuințe unifamiliale.

**c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilului astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan**

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă de apă. În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru terenul studiat. Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

**e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul municipiului Cluj Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că proiectul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcției și utilizarea terenului pentru acest lucru.

Această acțiune are loc o singură dată.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

**c) natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul de natură transfrontieră.

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier. Prin implementarea P.U.Z. nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 1261 mp.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului**

Nu este cazul.

**i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;**

Nu este cazul.

**ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire unifamilială, cu amenajări exterioare, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire mediului înconjurător.

**iii) folosirea terenului în mod intensiv**

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenul studiat este proprietate privată și aparține beneficiarilor conform extraselor CF prezentate în TABELUL 1.

CIRCULAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Forma de proprietate				
Teren proprietate privată	1261.00	100.00%	1261.00	100.00%
Total	1261.00	100.00%	1261.00	100.00%

Teren rezervat regularizare str.Făgetului – 16,9 mp

**4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului**

Planul urbanistic zonal, pe lângă reglementarea zonei studiate, conform avizului de oportunitate nr.209 din 14.11.2023, aduce aduce un plus de valoare zonei prin propunerea unei imagini arhitecturale coerente.

Spre vecinătăți se propune vegetație înaltă – arbori de tip platan și mesteacăn. Pe lângă vegetația înaltă , se va propune și vegetație medie și joasă.

#### **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor**

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

Etapa 1: Realizarea construcțiilor

Etapa 2: Realizarea amenajărilor exterioare

Întocmit,

arh. Paula Popa

Verificat,

arh. Vlad Negru

## **UTR Lid\_S – Subzonă locuințe individuale**

### **SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe), cu o structură urbană dezvoltată pornind de la vatra satului Făget.

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Făgetului f.n.

### **SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

#### **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 prezentul Regulament, 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 locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

#### **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**

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

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea acces la stradă;
- (b) adâncimea va fi mai mare decât lățimea
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 900 mp.

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

Construcțiile se vor retrage min.64,5 m față de limita de aliniament, fiind vorba de o parcelă dezvoltată în adâncime.

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

- a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 4,5 m față de limitele laterale de proprietate.
- b) construcțiile pot fi amplasate în regim izolat
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. Pentru amplasarea

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.

- d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 12 m, în zona de retragere fiind permise amenajări exterioare, terase, scări, pergole, piscine neacoperite, elemente de artă monumentală, plantații, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

Dat fiind că parcela poate fi mobilată cu o singură locuință unifamilială, relația dintre corpurile de construcții se va stabili prin compoziția arhitecturală, fără alte limitări.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

#### **Locuințe individuale (unifamiliale) izolate**

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

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

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

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+E, S=P=M, D+P+M, D+P+E (S – Subsolv, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau 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 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.

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

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire sau în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **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.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi integrate conceptului arhitectural. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. 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. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 20 % pentru toate utilizările admise

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. maxim = 0,4.

arh. urb. Vlad NEGRU