

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z.
LOCALIZAREA ZONEI	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. SFÂNTA VINERI, NR. 1, JUD. CLUJ
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
BENEFICIAR	OLTEANU DAN-GABRIEL ȘI OLTEANU DOINA
PROIECTANT	SC SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI DESIGN SRL
NUMĂR PROIECT	23/2022
DATA	FEBRUARIE 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

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



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- CERERE EMITERE AVIZ ARHITECT ȘEF
- COPIE CI BENEFICIAR
- ANUNȚ ZIAR INIȚIERE STUDIU
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1209 DIN 10.05.2022
- EXTRAS C.F. NR. 304609 CLUJ-NAPOCA
- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ RECEPȚIONATĂ DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, PROCES VERBAL DE RECEPȚIE PENTRU P.U.Z.
- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 212 DIN 20.09.2022
- 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

- AVIZ DE AMPLASAMENT COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A. NR. 736/4360/2024
 - AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DELGAZ GRID S.R.L. NR. 213920378/10.10.2022
 - AVIZ DE AMPLASAMENT DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA S.A. NR. 6010231051992/28.02.2024
 - AVIZ TEHNIC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 633/20.10.2022
 - NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII NR. 3934/1241/07.11.2022
 - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NR. 193/05.12.2022
 - AVIZ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - DIRECȚIA TEHNICĂ - SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI NR. 283054/446/14.03.2023
 - EXPERTIZĂ TEHNICĂ Af
- 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. Raluca Gârbovan



MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:
MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. SFÂNTA VINERI, NR. 1, JUD. CLUJ

1.3. Proiectant general al lucrărilor:
S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI DESIGN S.R.L.
Mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 100A, jud. Cluj



1.4. Beneficiarul lucrărilor:
OLTEANU DAN-GABRIEL ȘI OLTEANU DOINA

1.5. Data elaborării P.U.Z.
FEBRUARIE 2024

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. constă în studierea cvartalului delimitat de strada Sfânta Vineri, strada Secarei și strada Grâului, integrat preponderent în U.T.R. Uliu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, și parțial în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform prevederilor documentației de urbanism P.U.G. Cluj-Napoca, și reglementarea terenului identificat prin CF Nr. 304609, Nr. Cad. 304609, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **OLTEANU DAN-GABRIEL ȘI OLTEANU DOINA**, în vederea obținerii **tuturor avizelor și acordurilor** necesare pentru obiectivul propus, amplasat în mun. Cluj Napoca, str. Sfânta Vineri, nr. 1. Pentru această lucrare s-a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 1608 din 03.04.2020 și Avizul de Oportunitate nr. 212 din 20.09.2022.**

2.2. Solicitări ale temei program

Tema de proiectare constă în elaborarea P.U.Z. în vederea construirii pe parcela identificată prin CF Nr. 304609, Nr. Cad. 304609, a unei locuințe unifamiliale având regimul de înălțime maxim **S(D)+P+M(R)**.

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.

În consecință, prezenta documentație are ca și scop reglementarea parcelei identificate prin CF Nr. 304609, Nr. Cad. 304609, în condițiile încadrării acesteia în cvartalul studiat, în limitele căruia toate celelalte parcele sunt construite.

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

Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca, prezenta documentație este necesar a fi elaborată în condițiile intenției investitorului de a edifica un imobil pe parcela proprie. Conținutul documentației, obiectul și prevederile acesteia sunt întocmite pe baza Avizului de Oportunitate nr. 212 din 20.09.2022.

Prin Avizul de Oportunitate s-au stabilit:

- indicii urbanistici obligatorii:
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0,9
- asigurarea suprafeței de teren necesare lărgirii străzilor Secarei / Sfânta Vineri la profil rezidențial;
- realizarea accesului auto pe parcelă din strada Secarei;
- organizarea staționării autovehiculelor în interiorul parcelelor;
- asigurarea echipării edilitare a zonei studiate.

3. Surse documentare

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

- Documentația de Urbanism P.U.G. mun. Cluj-Napoca, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificat de Urbanism nr. 1209 din 10.05.2022;
- Aviz de Oportunitate nr. 212 din 20.09.2022;
- Documentație cadastrală;
- Extras CF nr. 306887, 306888, 304608, 304609, 272433, 276641, 277786, respectiv 282102;

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

- Studiu geotehnic;
- Avize și acorduri conform Certificat de Urbanism nr. 1209 din 10.05.2022.

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

Supportul topografic este întocmit de S.C. TOPO CENAN S.R.L. Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a zonei studiate prin documentația de 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 reprezentați de Olteanu Dan-Gabriel, respectând prevederile P.U.G. Cluj-Napoca cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Mun. Cluj-Napoca, condițiile Avizului de Oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, într-o zonă cu caracter rezidențial, în care sunt edificate locuințe familiale cu regim redus de înălțime. Parcelarul existent, configurația și gabaritele drumurilor de circulație publică, precum și fondul construit existent din zona studiată sunt rezultatul procesului de urbanizare desfășurat în timp ca urmare a prevederilor P.U.G. al mun. Cluj-Napoca.

Zona studiată cuprinde parcela identificată prin CF Nr. 304609, Nr. CA. 304609, care face obiectul reglementărilor cuprinse în prezenta documentație și în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. elaborat pentru zona reglementată.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin P.U.Z., care face obiectul prezentei documentații, este situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în conformitate cu CF-urile anexate, în partea de nord-vestică a localității și cuprinde următoarele parcele:

- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 306887, având suprafața de 645 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 306888, având suprafața de 500 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 304608, având suprafața de 600 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 304609, având suprafața de 700 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 272433, având suprafața de 972 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 276641, având suprafața de 623 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 277786, având suprafața de 623 mp;
- teren aflat în proprietate privată înscris în CF Nr. 282102, având suprafața de 775 mp.

Zona studiată are suprafața totală de 5438 mp și este delimitată astfel:

- la nord-vest – de drum public înscris în CF Nr. 269633;
- la nord-est – de strada Sfânta Vineri, respectiv strada Secarei;
- la sud-est – de strada Secarei;
- la sud-vest – de strada Grâului.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este înscris în CF Nr. 304609, aflat în proprietate privată, proprietari OLTEANU DAN-GABRIEL și OLTEANU DOINA, are suprafața de 700 mp și este amplasat în frontul nord-vestic – vestic – sud-vestic al segmentului străzii Secarei din dreptul acestui teren, fiind o parcelă de colț.

Conform extrasului CF, terenul reglementat are adresa poștală str. Sfânta Vineri, nr. 1 și a rezultat în urma dezmembrării parcelei inițiale cu Nr. CAD. 281281 înscrisă în CF Nr. 142561, parcelă care a inclus și parcela actuală cu Nr. CAD. 304608 înscrisă în CF Nr. 304608.

Deși terenul reglementat are adresă poștală din strada Sfânta Vineri, este accesibil doar din strada Secarei, fiind adiacent acestei străzi pe limitele de proprietate nord-estică, estică și sud-estică.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord-est, est și sud-est – strada Secarei;
- la sud-vest – teren aflat în proprietate privată, CF Nr. 272433, Nr. CAD. 272433;

- la nord-vest – teren aflat în proprietate privată, CF Nr. 304608, Nr. CAD. 304608.

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

Zona studiată se află în relație cu localitatea prin intermediul străzilor Secarei – Valea Seacă – Calea Baciului, respectiv prin intermediul străzilor Grâului – Făt Frumos – Calea Baciului, 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. 304609 se integrează armonios în fondul construit existent, zona fiind destinată dezvoltării unor astfel de investiții.

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

Din punctul 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. 304609.

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 nord-sud. 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.

Climatul zonei este de tip continental moderat.

4. Circulația

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

Terenurile cuprinse în zona studiată sunt accesibile din străzile Sfânta Vineri, Secarei, respectiv Grâului. Aceste străzi nu dispun de un sistem rutier adecvat, iar accesurile pietonale și auto pe parcele sunt realizate în mod improvizat.

Parcela ce face obiectul reglementărilor prezentei documentații P.U.Z. este accesibilă din strada Secarei, cu posibilitate de realizare a accesurilor auto și pietonal pe limita de proprietate sud-estică – estică – nord-vestică.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este reprezentată de cvartalul delimitat de strada Sfânta Vineri, strada Secarei și strada Grâului. Cvartalul cuprinde 8 parcele încadrate în categoriile de folosință curți-construcții, arabil, respectiv fâneață. Fondul construit existent este prezent pe 7 dintre cele 8 parcele, funcțiunea prezentă fiind exclusiv rezidențială. Construcțiile existente sunt locuințe familiale individuale și cuplate. Parcela cu Nr. CAD. 304609 ce face obiectul reglementărilor prezentei documentații P.U.Z. este liberă de construcții și este încadrată în categoria de folosință curți-construcții.

În prezent, zona studiată se încadrează în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Zona de reglementat cuprinde terenul având Nr. CAD. 304609, cu o suprafață de 700 mp și care este actualmente liber de construcții.

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială. Terenul de reglementat completează sub aspectul edificării pe acest teren a unei viitoare locuințe unifamiliale 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 7 dintre cele 8 parcele cuprinse în perimetrul zonei. Terenul de 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 50m față de artera de circulație Calea Baciului, 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 de reglementat nu prezintă riscuri antropice. Amplasamentul studiat 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 Secarei și Grâului care o delimitează la sud-est și est, respectiv sud-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 coeficientul seismic $a_g = 0,10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec.

Ca urmare a prospecțiilor și evaluării geotehnice realizate în cadrul expertizei geotehnice elaborate, 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 epuizmente.

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 unei zone cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (prevăzut și în P.U.G. Mun. Cluj-Napoca), acordându-se o atenție sporită faptului că parcela reglementată în cadrul zonei studiate este o parcelă de colț.

Construcția propusă pe terenul ce face obiectul reglementărilor prezentei documentații P.U.Z. va avea destinația de locuință unifamilială și se va realiza individual, în regim deschis, cu un regim de înălțime având maxim trei niveluri supraterane, ce se poate înscrie într-una dintre următoarele configurații posibile: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, (S)+D+P+M, (S)+D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S–subsol, D–demisol, P–parter, M–mansardă, R–nivel retras).

Se menține caracterul funcțional rezidențial dominant al zonei.

Rețeaua stradală asigură preluarea fluxului de trafic atât la nivelul dezvoltării actuale cât și în situația propusă. Pe parcela reglementată se va rezerva teren în vederea regularizării străzii Secarei.

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. Mun. Cluj-Napoca, zona studiată se încadrează preponderent în U.T.R. Uliu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, și parțial în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

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, ca și organizare a spațiilor pe niveluri, precum și prin amplasarea accesurilor auto și pietonale în corelare cu organizarea funcțională și declivitatea accentuată a terenului pe direcția nord-sud.

De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a cadrului natural prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în peisaj.

4. Modernizarea circulației

Prin Avizul de Oportunitate nr. 212 din 20.09.2022, se impune reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. în ceea ce privește dotările de interes public, prin asigurarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzilor Secarei și Sfânta Vineri la profil rezidențial.

În conformitate cu cerințele cuprinse în Avizul de Oportunitate nr. 212 din 20.09.2022 și în Avizul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Tehnică – Serviciul Siguranța Circulației nr. 283054/446/14.03.2023, precum și având în vedere că parcela reglementată având Nr. CAD. 304609 are adresă poștală din strada Sfânta Vineri, deși nu este accesibilă din această stradă, prin prezentul P.U.Z. se propune rezervarea unei suprafețe de 29,5 mp din suprafața parcelei reglementate, necesară regularizării și lărgirii străzii Secarei pe frontul nord-vestic – vestic – sud-vestic, de la profilul actual cu ampriza variabilă de 6,91m+9,08m la un profil cu ampriza de 9m, respectiv 11m în curbă, configurat astfel: circulație carosabilă cu sens dublu având 3,0m, respectiv 4,0m lățime pe sens, trotuar pe fiecare latură a circulației carosabile de la lățime 1,5m fiecare.

Porțiunea de teren rezervată pe terenul reglementat pentru regularizarea tramei străzii Secarei are suprafața de 29,5 mp și este prevăzută pe limita de proprietate sud-estică – estică – nord-estică a terenului reglementat, mai precis pe toată lungimea frontului la strada Secarei a acestuia.

Accesul auto pe terenul reglementat se va realiza din strada Secarei pe limita de proprietate sud-estică, pe o lățime de max. 3,0m. Accesul pietonal se va realiza de asemenea din strada Secarei, pe limita de proprietate nord-estică.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei reglementate. Se va asigura un număr de 2 locuri de parcare, organizate în garajul înglobat în volumul construcției. 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 în regim izolat, individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

- (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.

Număr locuri de parcare necesar: 2 locuri

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

Propunerile de reglementare urbanistică cuprinse în prezentul P.U.Z. constau în schimbarea funcțiunii zonei reglementate (parcela identificată prin CF Nr. 304609, Nr. CAD. 304609), din U.T.R. ULiu în U.T.R. propus Liu* – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al procedurii de urbanizare.

Propunerile au ca și scop reglementarea parcelei de colț menționate în vederea construirii unei locuințe unifamiliale pe această parcelă, având regimul de înălțime de

maxim trei niveluri supraterane, ce se poate înscrie într-una dintre următoarele configurații posibile: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, (S)+D+P+M, (S)+D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S–subsol, D–demisol, P–parter, M–mansardă, R–nivel retras). Acest demers va avea ca rezultat edificarea completă a cvartalului studiat și completarea frontului nord-vestic – vestic – sud-vestic al străzii Secarei în dreptul acestui cvartal.

Construcția propusă se va realiza individual, în regim de construire deschis, cu respectarea retragerii de minim 5m față de aliniamentul străzii Secarei, conform alinierilor existente și conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Cluj-Napoca pentru U.T.R. Uliu. Garajul va fi inclus în clădirea propusă, la demisolul acesteia, și se va retrage față de aliniament cu minim 6,0m.

Construcția se va putea amplasa la distanța minimă de 3,0m față de limitele laterale ale parcelei, respectiv limitele de proprietate nordică și vestică, fiind vorba de o parcelă de colț, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 25m.

Forma planimetrică a clădirii propuse este rectangular-regulată.

Imobilul propus va avea o arhitectură modernă cu acoperiș de tip terasă și/sau șarpantă.

BILANȚ TERITORIAL

Utilizarea terenului	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren în U.T.R. Uliu	631,1	90,2	0,0	0,0
Teren în U.T.R. Liu	68,9	9,8	0,0	0,0
Teren în U.T.R. Liu*	0,0	0,0	670,5	95,8
Teren rezervat pentru regularizare stradă	0,0	0,0	29,5	4,2
Total	700	100	700	100

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

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

P.O.T. maxim = 25%

C.U.T. maxim = 0,5

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 centrală termică proprie.

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. Mun. Cluj-Napoca, zona studiată prezintă un risc mediu de alunecări de teren.

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, 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 în spații special amenajate (punct gospodăresc), cu posibilitate de ventilare naturală, 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

Terenurile studiate prin prezenta documentație P.U.Z. sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și sunt identificate prin:

- CF Nr. 306887, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 645 mp;
- CF Nr. 306888, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 500 mp;
- CF Nr. 304608, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 600 mp;

- CF Nr. 304609, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 700 mp;
- CF Nr. 272433, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 972 mp;
- CF Nr. 276641, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 623 mp;
- CF Nr. 277786, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 623 mp;
- CF Nr. 282102, teren aflat în proprietate privată, având suprafața de 775 mp.

Suprafața totală a cvartalului studiat, în perimetrul căruia se regăsesc cele 8 parcele enumerate mai sus, este de 5438 mp.

Terenul reglementat, identificat prin CF Nr. 304609, Nr. CAD. 304609, are suprafața de 700 mp.

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

Prin reglementările prezentului P.U.Z. se rezervă pe terenul reglementat o suprafață de teren în scopul regularizării tramei străzii Secarei, în vederea lărgirii profilului actual al acesteia la ampriza de 9m, respectiv 11m în curbă. Porțiunea de teren rezervată pentru regularizarea drumului public are suprafața totală de 29,5mp și este prevăzută pe limita de proprietate sud-estică – estică – nord-estică a terenului reglementat, mai precis pe toată lungimea frontului la strada Secarei a acestuia.

D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, 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. 212 din 20.09.2022.

Zona studiată prin P.U.Z. este reprezentată de cvartalul delimitat de strada Sfânta Vineri, strada Secarei și strada Grâului.

Prin proiectul de față se propune urbanizarea terenului având Nr. CAD. 304609, înscris în CF Nr. 304609, indicat prin Avizul de Oportunitate a fi reglementat în mod exclusiv.

Propunerile de reglementare urbanistică presupun implicit și schimbarea funcțiunii zonei din U.T.R. ULiu în U.T.R. propus Liu*- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al procedurii de urbanizare. Propunerile au fost elaborate în scopul construirii unei locuințe unifamiliale pe terenul reglementat.

Șef de proiect | Arh. Sorin Scripcariu

Proiectat | Arh. Sorin Scripcariu



Proiectat | Arh. Raluca Gârbovan

PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z., CONFORM ORDINULUI 233/2016

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de dezmembrare a terenului necesar pentru regularizarea drumului public și realizarea racordurilor la rețelele de utilități urbane edilitare propuse prin P.U.Z.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte: întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin H.C.L. a planurilor urbanistice;
- Dezmembrarea terenului necesar pentru regularizarea străzii Secarei;
- Execuția bransamentelor și a racordurilor la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații);
- Întocmirea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire pe parcela reglementată.

Șef de proiect

|

Arh. Sorin Scripcariu



Proiectat

|

Arh. Raluca Gârbovan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE

Caracterul actual

Zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde terenul înscris în CF Nr. 304609, având Nr. Cad. 304609 și suprafața de 700mp. Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Dâmbul Rotund.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord-est – strada Sfânta Vineri;
- la est și sud-est – strada Secarei;
- la sud-vest – teren aflat în proprietate privată, CF Nr. 272433, Nr. CAD. 272433;
- la nord-vest – teren aflat în proprietate privată, CF Nr. 304608, Nr. CAD. 304608.

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), caracterizată de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor 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.

În urma procesului de urbanizare, zona reglementată se va încadra în **U.T.R. Liu***.

Întocmit

|

Arh. Sorin Scripcariu



Arh. Raluca Gârbovan

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), caracterizată de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, caz în care se va elabora P.U.D.

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 nr. 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (f) 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 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 de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor pe parcelă;
- (d) pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițem școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice alte utilizări 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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei. Clădirile noi se vor amplasa pe parcelă în regim de construire deschis, cu retragere față de aliniament.

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: SUPRAFETE, 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 12m;
- (c) adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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 mai sus menționate, specifice zonei.

Prezentul regulament local de urbanism este aferent unei documentații P.U.Z. care reglementează o singură parcelă care, prin amplasare față de străzile adiacente, este o parcelă de colț.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minimum 5m.

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

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

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

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

În cazul unei parcelări ulterioare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor rezultate cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6m.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25m, 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 15mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m.

Orice acces la drumul public se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

Pe terenul reglementat se rezervă o porțiune de teren având suprafața de 29,5mp, prevăzută pe limita de proprietate sud-estică – estică – nord-estică a terenului reglementat, pe toată lungimea frontului terenului la strada Secarei conform planșei U.02 – „Reglementări urbanistice”, în vederea lărgirii profilului actual al străzii la ampriza de 9m.

Suprafața de teren rezervată în scopul regularizării drumului public va fi dezmembrată din parcela inițială și va fi înscrisă în C.F. cu destinația de drum.

Emiterea Autorizației de Construire pentru alte lucrări decât cele de regularizare a drumului public pe terenul rezervat în acest scop este interzisă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje sau în locuri special amenajate pe parcelă.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Alte activități: conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50cm. 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 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 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, a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor 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.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%

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.

Calculul P.O.T. se va efectua prin raportare la suprafața parcelei inițiale, înainte de dezmembrarea terenului rezervat pentru regularizarea drumului public.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri 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 mai mare sau egal cu 1,40m).

Calculul C.U.T. se va efectua prin raportare la suprafața parcelei inițiale, înainte de dezmembrarea terenului rezervat pentru regularizarea drumului public.