

P.U.Z.

**in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata
pentru parcelare si construire ansamblu rezidential,
bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz
si realizare circulatii si accese
str. Campului SUD f.n., Cluj-Napoca, Cluj**

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: Speedego SRL
Loc. Cluj-Napoca, str. Eroilor, nr. 45, ap. 4, jud Cluj

Proiectant : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Loc. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
spec. RUR arh. Adrian Ilie

BORDEROU

PIESE SCRISE

Fișa proiectului

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3** Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8** Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8** Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	P.U.Z. in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz si realizare circulatii si accese
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Campului SUD f.n., jud. Cluj
Beneficiar:	Speedego SRL Loc. Cluj-Napoca, str. Eroilor, nr. 45, ap. 4, jud Cluj
Data:	12. 2023
Nr. proiect	10 / 2020
Faza proiect:	P.U.Z.
Colectiv de proiectare:	SPIN STUDIO S.R.L. Baciu, str. Castanilor nr. 30, jud. Cluj spec. RUR arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Speedego SRL și este necesară pentru documentația „P.U.Z. in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata, pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz si realizare circulatii si accese”, in Cluj-Napoca, str. Campului SUD f.n., nr. Cad.: 341218, 341148, 340557.

Teritoriul studiat în cadrul prezentului proiect se încadrează în documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. Conform PUG terenurile sunt situate în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, aflate în proprietate privată, UTR = ULid, ULiu, Tr, S_VPf/ps, Ve.

Nota: suprafata de teren cu URT conf. PUG = Tr va avea un nou UTR conf. "PUZ pentru – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 – CENTURA METROPOLITANĂ și DRUMURI DELEGĂTURĂ"

SITUATIA EXISTENTA:

nr. cad	Suprafata [mp.]	UTR existent
341218	11026	ULid, Tr, S_VPf/ps, Ve
341148	5664	ULid, Tr, S_VPf/ps
340557	419	ULiu
TOTAL	17109	

UTR-uri EXISTENTE:

ULid - Zonă de urbanizare-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe terorii fara infrastructura completa

ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus

de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite
- Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente

Investiția propune urbanizarea terenului, pentru parcelare și construire ansamblu rezidențial, bransamente și racorduri utilități apă-canal, curent, gaz și realizare circulației și accese (profil strada Campului – 12 m), în scopul construirii unui ansamblu rezidențial constituit în următoarele subzone:

UTR-uri PROPUSE:

- Lid* - Zonă urbanizată-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă
- Liu* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban
- S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate
- S_Va* - subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri

1.3. Surse de documentare

Teritoriul studiat în cadrul prezentului proiect se încadrează în documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. Conform PUG terenurile sunt situate în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, aflate în proprietate privată, UTR = ULid, ULiu, Tr, S_VPf/ps, Ve.

Nota: suprafața de teren cu UTR conf. PUG = Tr va avea un nou UTR conf. "PUZ pentru – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 – CENTURA METROPOLITANĂ și DRUMURI DELEGĂTURĂ"

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenurile fac parte din fostele grădini ale locuitorilor din cartierul Manastur. Treptat acestea au fost intabulate și folosite ca zonă de agrement cu anexe gospodărești și cabane.

Ca urmare a evoluției orașului Cluj-Napoca, fondul construit existent în zona de NE și SV amplasamentului este preponderent format din locuințe pe un parcelar de mică densitate sau parcelar de tip urban, terenurile preponderent terenuri private se află într-o zonă propusă spre urbanizare încadrate în UTR – ULid sau ULiu, construite sau pentru care au fost întocmite documentații de urbanism.

Zona este frumoasă fiind în apropierea Padurii Faget și având potențial de dezvoltare, este potrivită unui ansamblu rezidențial care să respecte regulamentul de urbanism aferent UTR – ULid și ULiu.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în sud-vestul Municipiului Cluj-Napoca, între cartierul Manastur și Faget, în capatul străzii Campului, care continuă cu str. D.D. Rosca, care face legătura cu str. Fagetului.

Accesul se face pe strada Campului. Pe str. Campului se află rețele edilitare și servicii de interes public.

Relația zonă – oraș:

Cluj-Napoca, centrul geografic al Transilvaniei, cunoaște în prezent o dezvoltare urbană majoră, în special pe zonele aflate spre exterior. Într-o astfel de zonă, situată în afara zonei centrale, adiacentă pădurii Făget se află propunerea noastră de dezvoltare urbană.

Relația cu centrul orașului se asigură prin strada Câmpului, dar relația zonei propuse cu orașul are loc bidirecțional, și ca relație a orașului cu zona vede de agrement a pădurii Făget.

Analiza funcțională sectorială:

Zona studiată este constituită la nivel funcțional ca locuire. De-a lungul străzii Câmpului sunt inserate diferite funcțiuni complementare punctuale: servicii, comerț, cabinet veterinar. Adiacent strazii

Câmpului, la 2500m de dezvoltarea propusă, pe strada Aleea Moldoveanu se află Școala Gimnazială Liviu Rebreanu și Grădinița Universul Copiilor, funcțiuni de educație.

În imediata apropiere a zonei studiate avem UTR-urile S_Vp f/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite și VP – zonă verde, păduri în intravilan, Pădurea Parc Făget, zona naturală protejată și monument al naturii de interes național, cuprinde arborete natural cu gorun și fag, care poate fi vizitată în scop științific, educativ și de agrement, oferind posibilități de turism și agrement de week-end în împrejurimile Clujului.

Reambulare topografică.

Este operațiunea de actualizare a planurilor topografice, prin punerea de acord între teren și plan, cu toate modificările care au intervenit față de întocmirea inițială a planului.

Procesele verbale de recepție de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca pentru cele trei parcele aflate în faza de reglementare, au fost obținute în luna iunie 2022. Până în prezent nu s-au mai efectuat alte lucrări topografice în măsură să afecteze planurile întocmite în iunie 2022, care au stat la baza întocmirii acestei documentații, fapt care poate fi verificat și din extrasele CF actualizate depuse cu această documentație.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are forma neregulată, având suprafața măsurată de 17109 m² și front la strada Campului. Terenul este în pantă, având o cadere spre nord de 12m.

În partea de nord-vest amplasamentului se afla Paraul Popii încadrat în UTR Ve, iar în partea de sud-est se afla Pădurea Făget încadrată în UTR VP.

Clima, condiții geotehnice și riscuri naturale conf. studiu geotehnic.

Subasamentul zonei este format din depozite sarmaținene, constituite din marne și argile mărnose, peste care se dispun formațiuni de terasă de natură aluvionară reprezentate de nisipuri, argile, argile prăfoase.

Formațiunile sedimentare paleogene prezente în zona cercetată sunt reprezentate prin formațiunea de Moigrad, alcătuită din depozite argiloase-siltice de culoare roșie, cu interstratificații de nisipuri și subordonat gresii, depuse în facies fluvialtil.

Amplasamentul se prezintă relativ stabil fără să fie observate alunecări de teren active.

Concluziile expertizei geotehnice sunt:

- Arealul prezintă un potențial de producere al alunecărilor de teren SCĂZUT, cu instabilitate la alunecare REDUS
- Apariția unor alunecări de teren poate fi declanșată prin modificări ale factorilor climatici și antropici
- Pe baza verificării factorului de stabilitate F_s se consideră că amplasamentul se prezintă STABIL.

2.4. Circulația

Amplasamentul este accesibil din strada Campului, aceasta având ampriza variabilă, dezmembrările efectuate până acum impunând o ampriză de 12 m. Strada deservește o zonă rezidențială și se continuă cu strada D.D. Rosca.

Nota: suprafața de teren cu URT conf. PUG = Tr va avea un nou UTR conf. "PUZ pentru – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 – CENTURA METROPOLITANĂ și DRUMURI DELEGĂTURĂ"

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus spre urbanizare în prezentul P.U.Z. este neconstruit.

Bilant teritorial UTR existent	m2	%
ULid	4318.16	25.24
ULiu	11307.65	66.09
Ve	972.10	5.68

S_VPf/ps	511.09	2.99
TOTAL	17109	100

INDICI URBANISTICI existenti:

POT= 0.00%

CUT= 0.00

Zonele/UTR-urile VECINE sunt dupa cum urmeaza:

La nord: *Tr, S_VPf/ps*

La vest: *ULid, S_VPf/ps, VP*

La sud: *ULid, Tr, S_VPf/ps, VP*

La est: *ULiu*

Disfunctionalitatile zonei sunt: circulatii publice de proasta calitate si lipsa institutiilor de interes public.

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) necesare pentru deservirea functiunii dominante – locuire – conform normelor in vigoare.

- Alimentarea cu apa – retea publica de alimentare cu apa de pe str. Campului.
- Canalizarea – retea publica de canalizare de pe str. Campului.
- Alimentarea cu energie electrica – retea publica de alimentare cu energie electrica de pe str. Campului.
- Alimentarea cu gaze naturale – retea publica de gaze naturale de pe str. Campului.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Beneficiarul lucrarii doreste intocmirea documentatiilor necesare in vederea realizarii lucrarilor de urbanizare a terenului studiat in prezentul P.U.Z. Avand in vedere caracterul zonei studiate, destinatea locuintelor individuale (UTR-uri vecine fiind ULiu si ULid), cat si prevederea Planului Urbanistic General (*ULiu si ULid*), beneficiarul prezentei documentatii considera oportuna reglementarea terenului aflat in proprietatea lui respectand prevederile si conditiile impuse prin Regulamentul local de urbanism.

Scopul acestui obiectiv este crearea de circulatii conforme cu cerintele actuale, imbunatatirea edilitara, realizarea institutiilor de interes public, parcelarea si realizarea unui cadru construit care sa asigure o cat mai buna functionare a ansamblului de locuit propus prin PUZ.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a intocmit un studiu de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 7 din 2022, in vederea elaborarii P.U.Z. pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz si realizare circulatii si accese.

3.2. Prevederi ale PUG

Teritoriul studiat în cadrul prezentului proiect se încadrează în documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. Conform PUG terenurile sunt situate în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, aflate în proprietate privată, UTR = ULid, ULiu, Tr, S_VPf/ps, Ve.

Nota: suprafata de teren cu URT conf. PUG = Tr va avea un nou UTR conf. "PUZ pentru – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 –

CENTURA METROPOLITANĂ ȘI DRUMURI DELEGĂTURĂ"

UTR-uri EXISTENTE:

- ULid - Zonă de urbanizare-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa
- ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban
- Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite
- Tr - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizarii zonei studiate se propune construirea unui ansamblu rezidențial. Pentru buna lui functionare, in cadrul proiectului se propune realizarea unor zone verzi cu acces public nelimitat, a unei subzone de institutii si servicii publice si a valorificarii drumurilor de pamant existente prin aducerea lor la standardele actuale.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la zona reglementata prin PUZ se va asigura din str. Campului.

Accesul auto si pietonal pe parcele se va asigura din strada Campului (profil 12 m) si de pe aleile rezidentiale (fundatura cu alveola in capat, profil 9m), conf. Anexa 6 din PUG Cluj-Napoca.

Parcarea se va face pe parcelele private aferente, conf. Anexa 2 din PUG Cluj-Napoca.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

UTR-uri PROPUSE:

- Lid* - Zonă de urbanizata-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa
- Liu* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban
- S_Is* - Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate
- S_Va* - subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri

Bilant teritorial UTR	propus m2	propus %
Lid*	3750.73	21.92
Lid* drum	567.43	3.32
Liu*	7312.78	42.74
ULiu* drum	1835.35	10.73
Ve	972.10	5.68
S_VPf/ps	511.09	2.99
S_Is*	2002.79	11.70
S_Va*	156.73	0.92
TOTAL	17109	100

INDICI URBANISTICI PROPUSE:

Lid* - Zonă de urbanizata-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa, cu toate reglementarile UTR ULid

P.O.T.max= 20%

C.U.T.max= 0.4

reg. h = (S)+P+M, (S)+P+1, D+P

h max = 12m

L fornt min. 18m

suprafata parcele min. 800mp
retragere din aliniament min. 4m

Liu* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, cu toate reglementarile UTR ULiu
P.O.T.max= 35%, 60%(covor)
C.U.T.max= 0.9
reg. h = (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
h max = 12m
L fornt min. 12m
suprafata parcele min. 300mp la locuintele cuplate, min. 360mp la locuintele izolate
retragere din aliniament min. 5m, 2m in cazuri particulare

S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate , cu toate reglementarile UTR UIs
P.O.T.= 35%
C.U.T.= 0.9
reg. h = (S)+P+2
h max = 15m
suprafata parcele min. 2000mp
retragere din aliniament min. 5m

S_Va* - subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri, cu reglementarile similare UTR UVa
P.O.T.= 5%
C.U.T.= 0.1
reg. h = P
h max = 5m

CALCUL LOCURI DE PARCARE:

- 25 case individuale cu S>100mp - 50 locuri parcare
- 1 casa a cate 2 unitati locative cu S>100mp - 2 locuri parcare
- 1 imobil institutii si servicii publice - 5 locuri de parcare
TOTAL: MAXIM 57 LOCURI DE PARCARE

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) care se vor extinde pentru a asigura necesarul pentru deservirea funtiunii dominante (locuire), se vor dimensiona conform normelor in vigoare, se vor executa conf. acordurilor si autorizatiilor emise de catre autoritatile responsabile.

- a) Alimentarea cu apă - rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Campului;
- b) Canalizare - rețeaua publică de canalizare de pe strada Campului;
- c) Alimentare cu energie electrică - rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada Campului;
- d) Alimentarea cu gaze naturale - rețeaua publică de gaze naturale de pe strada Campului.

3.7. Protectia mediului

Obiectivele propuse au în vedere permanent principiile dezvoltării durabile, echilibrul între spațiul liber și cel construit, reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, care se vor asigura prin următoarele măsuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural după procesul de execuție al construcțiilor, transportul și depozitarea molozului selectiv la locuri specializate și de către firme specializate;
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatării acestor construcții de locuit prin amplasare filtre de aer la centralele termice conform normelor în vigoare, apele pluviale de pe platformele asfaltate/betonate vor fi preluate de rețeaua publică de ape pluviale sau va fi deversată în Paraul Popii ulterior unui proces de epurare conform normelor în vigoare și a acordurilor și autorizațiilor

emise de catre autoritatile responsabile.

- Respectarea normelor de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului sănătății), prin depozitarea gunoiului menajer pe platforme special amenajate si transportul/depozitarea gunoiului menajer la locuri specializate si de catre firme specializate;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi in curti private, plantații de protecție contra zgomotelor la gardurile frontale si umbrire la nivelul trotuarelor, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat de agrement;

3.8. Obiective de utilitate publica

Circulatia terenurilor este evidentiata in plansa „Proprietatea asupra terenurilor”.

1. Concluzii. Măsurii în continuare.

Avand in vedere caracterul zonei studiate, destinate locuintelor individuale, prevederilor Planului Urbanistic General (Uliu si ULid), propunerile si reglementarea zonei studiate respectă prevederile si conditiunile impuse prin Regulamentul de urbanism și se aliniaza cu situatia existenta pe care o imbunatateste.

Categoriile principale de interventie , care sa sustina materializarea programului de dezvoltare sunt urmatoarele: parcelare, autorizare si realizare retele edilitare, autorizare si realizare circulatii, autorizare si realizare cladiri.

Prioritati de interventie: parcelare, autorizare si realizare retele edilitare, autorizare si realizare circulatii.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure o cat mai buna functionare a zonei de locuit propusa prin PUZ.

Intocmit, Spec. RUR arh. Ilie Adrian

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 modificata si actualizata
pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati
apa-canal, curent, gaz si realizare circulatii si accese
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Campului SUD, jud. Cluj**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL si SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 7 / 2022, in vederea elaborarii P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe strada Campului, pentru terenurile cu nr. nr. cad.: 341218 (din 251203, 307289, 309392 comasate), 341148 (din 307290, 309389, 340558 comasate) si 340557, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad	Suprafata [mp.]	UTR existent
341218	11026	ULid, Tr, S_VPf/ps, Ve
341148	5664	ULid, Tr, S_VPf/ps
340557	419	ULiu
TOTAL	17109	

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si apărarea interesului public

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor

prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi

consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament

(3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliilor județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor asigura spații verzi și plantate atât cu rol de protecție și de delimitare a funcțiilor, cât și cu rol decorativ și de îmbunătățirea calității vieții (umbra, aer curat).

Împrejurii

Împrejmuirea parcelelor se va realiza respectând prevederile din regulamentele aferente fiecărei unități și

subunitati functionale.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri :

- împrejuriri opace necesare pentru protecția fata de intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, unde este cazul;
- împrejuriri transparente;
- delimitari prin amenajari urbane cu alei, borduri si vegetatie, fara imrejmuire propriu-zisa.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale existente si propuse

ULid - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

ULiu - Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Tr - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente

Lid* - Zonă de urbanizata - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

Liu* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

S_Va* - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. Suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică si cele aferente tramei stradale vor ocupa în general 20 – 25% din suprafața totală. Iar suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică (învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc) vor ocupa în general 10% din suprafața totală.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian

Lid* – Zona urbanizata – Locuinte cu regim redus de inaltime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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

- (a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu

mai puțin decât 8 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 8 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la alee rezidențiale. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): – două locuri de parcare.

Alte activități: – conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin rețeaua de canalizare pluvială sau sisteme de acumulare sau retenție, epurare conform normelor în vigoare și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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 și nu vor depăși 20%.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine nu sunt obligatorii, pot 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U.T. Maxim = 0,4

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian

Liu* – Zona urbanizata – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban**SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat. Diferitele tipologii au fost distribuite în teritoriul prin PUZ de urbanizare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

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.

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

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

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și izolate
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de min. 5 m, 2m în cazuri particulare.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului maxim 20m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- în cazul construirii în retragere față de limita laterala de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, în cazul învecinării cu UTR S_VP/ps, VP și Tr clădirile se vor retrage de la limita poste-

riară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m
(d) 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

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei, în cazul învecinării cu UTR S_VP/ps, VP și Tr garajele se vor retrage cu cel puțin 3 m față de limita posterioară a parcelei

(f) Pentru parcelele cu front la strada B, retragerea laterală va fi de minim 4m.

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau la aleile rezidențiale, în mod direct. De regula, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat PUG. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

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 sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine nu sunt obligatorii, pot avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian

S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

S-au reglementat prin procedură de urbanizare, după cum urmează:

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 5 m 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 în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la alee rezidențială. Se pot realiza două accese auto și două accese pietonale.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul aferent PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Suplimentar se rezerva cele două locuri de parcare în partea de Sud-Est a proprietății pentru aceasta subzona.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile de colț înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de (S/D) +P+2;

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 PUG - 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. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri, împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public, amplasate conform autorizațiilor Unităților autorizate emitente.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 20% 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, pentru care se vor utiliza în general dalaje de tip permeabil.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii (în funcție de programul arhitectural ales), pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar fără a depăși P.O.T. maxim = 35%.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar fără a depăși C.U.T. maxim = 0.9.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian

S_va* – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI 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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

S-au reglementat prin procedură de urbanizare, după cum urmează:

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă sau la alee rezidențială;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 5 m;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de min. 1 m.

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

Clădirile se vor retrage de la limita laterala a parcelei cu o distanță minimă de 1m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanță minimă de 1m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 3m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare/staționarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi, cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi, a vehiculelor care asigură evacuarea deșeurilor și a celor care asigură aprovizionarea (acestea având drept de parcare/staționare limitat) și a vehiculelor care asigură stingerea incendiilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.

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 PUG - 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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

C.U.T. Maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian