

**PUZ în condițiile legii 350/2001 modificată și actualizată**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Beneficiar:**

**BUJOR CRISTIAN-TITUS,**  
CLUJ-NAPOCA, STR. M. ELIADE NR. 38F, JUD. CLUJ  
**BOTĂU BOGDAN SI BOTĂU DIANA LAVINIA**  
CLUJ-NAPOCA, STR. GALATI NR. 24, AP. 31, JUD. CLUJ

**Proiectant :**

**SPIN STUDIO S.R.L.**  
Baciu, nr. 407F3, jud. Cluj  
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

##### 5. Anexe

- Certificat de urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Extrase de carte funciara
- Documentatie cadastrala
- Avize

### PIESE DESENATE

Plan de incadrare in P.U.G./ zona	sc 1:5000
Plan de situatie existent	sc.1:1000
Plan reglementari urbanistice	sc 1:1000
Plan obiective de utilitate publica	sc 1:1000
Plan retele edilitare	sc 1:1000
Plan mobilare urbana	sc.1:500
Studiu functiuni si circulatii	sc 1:2000

## MEMORIU GENERAL

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: **PUZ in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata**  
 Amplasament: Cluj-Napoca, str. Tudor Muşatescu, nr. 2 si 4, jud. Cluj  
 Beneficiar: **BUJOR CRISTIAN-TITUS,**  
 CLUJ-NAPOCA, STR. M. ELIADE NR. 38F, JUD. CLUJ  
**BOTĂU BOGDAN SI BOTĂU DIANA LAVINIA**  
 CLUJ-NAPOCA, STR. GALATI NR. 24, AP. 31, JUD. CLUJ

Data: Aprilie 2024  
 Nr. Proiect 10 / 2023  
 Faza proiect: P.U.Z.  
 Colectiv proiectare: S.C. 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 beneficiarilor și este necesară pentru documentația „PUZ in conditiile legii 350/2001 modificata si actualizata” pentru construire doua locuințe, imprejmuire, amenajare teren, bransamente si racorduri utilitati, in Cluj-Napoca, str. Tudor Muşatescu.

Investitia propune urbanizarea celor două parcele rămase neconstruite pe latura de est a străzii Tudor Muşatescu, în scopul construirii de locuințe unifamiliale.

Documentatia studiaza terenurile aflate in proprietatea privata a beneficiarilor din intravilanul localitatii Cluj-Napoca:

SITUATIA EXISTENTA:

nr. cad / topo	Suprafata [mp.]	UTR existent
314849	807	Uliu
299494	615	Uliu
TOTAL teren	1422	Uliu

#### UTR-uri EXISTENTE:

Uliu - Zonă de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

#### UTR-uri PROPUSE:

Liu\* - Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

#### 1.3. Surse de documentare

Teritoriul studiat în cadrul prezentului proiect se incadreaza in 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.

De asemenea urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin HCL 528 / 15.12.2009, care a avut ca efect construirea tuturor parcelelor de pe latura estică a străzii Tudor Muşatescu, cu excepția celor două parcele studiate prin prezenta documentație.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este UTR = **Uliu** - Zonă de urbanizare.

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evolutia zonei

Dupa anul 1990 orasul Cluj-Napoca s-a extins in zone care inainte gazduiau gradini ale clujenilor, iar acum gazduiesc zone rezidentiale formandu-se cartiere noi, cum ar fi: zona strazii Campului, cartierul Europa sau cartierul Buna Ziua.

Zona studiată se afla in cartierul Buna Ziua si este o zonă partial constituită. Terenurile beneficiarilor se afla pe latura estică a străzii Tudor Mușatescu amplasata perpendicular pe strada Mihai Romanul.

Latura vestică a străzii Tudor Mușatescu a fost reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 870 / 2020.

Latura estica a străzii Tudor Mușatescu a fost reglementata prin PUD aprobat cu HCL 528 / 2009, ramanand neconstruite doar cele 2 terenuri ale beneficiarilor.

Reambularea topografica:

Strada Mihai Romanul a fost regularizata la ampriza de 16m si s-au factut dezmembrerile de teren necesare conform PUZ aprobat cu HCL 870 / 2020.

Strada Tudor Musatescu a fost regularizata la ampriza de 8m si s-au factut dezmembrerile de teren necesare, inclusiv la cele 2 parcele care fac obiectul acestiu studiu, conform PUD aprobat cu HCL 528 / 2009.

Carecteristicile tesutului urban:

Inainte de anul 1990 pe strada Mihai Romanul se gaseau parcele inguste la strada si adanci pe lungime. Apoi odata cu extinderea zonelor rezidentiale ale Cluj-Napoca, s-au format strazi stanga-dreapta strazii Mihai Romanul in vederea realizarii unor parcele mai mici pentru construire preponderent locuinte unifamiliale.

### 2.2. Incadrarea in localitate

**Relația zonă – oraș:** Zona studiată se află intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in partea de sud, colt estic strada Mihai Romanul și strada Buna Ziua. Relația cu centrul orașului de la vest se face de pe strada Calea Turzii si str. Mihai Romanul, iar de la est de pe str. Buna Ziua si Macesului.

Terenurile au front la strada Tudor Mușatescu si se află într-o zonă propusă spre urbanizare, având ca vecinătăți terenuri private, pe care au fost întocmite documentații de urbanism sau au fost construite pe baza altor documentații.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are forma regulata, avand suprafata masurata de 1422.00 m<sup>2</sup> si front la strada Tudor Mușatescu și strada Mihai Romanul.

Descrierea terenului:

- Categoria de folosinta; arabil;
- Vecinatati: pe laturile N si E - proprietati private, pe la tura S - drum public str. Mihai Romanul, pe la tura V - drum public str. Tudor Musatescu;
- Particularitati topografice: Terenul are o diferenta de nivel de aproximativ 2.5m pe toata lungimea lui, drumul de acces aflandu-se in aval.

Conditii de clima:

- Zona seismica de calcul:  $a_g = 0,10 g$  (P 100-1:2013)
- adancime de inghet: 0.8-0.9m

Particularitati geotehnice: stratificatie terenului (a se vedea studiul geotehic):

-0.00 - -0.30...0.40 m – sol vegetal;  
-0.30...0.40 - -3.80...5.20 m – praf nisipos, cafeniu incghi, consistent;  
-3.80...5.20 - -8.00 m – praf nisipos, cafeniu galbui, vartos;

#### **2.4. Circulatia**

Amplasamentul este accesibil din strada Mihai Romanul pe strada Tudor Muşatescu, aceasta avand ampriza de 8m, prin dezmembrările efectuate până acum. Strada Tudor Muşatescu deserveste o zona rezidentiala constituită pe latura estica, terenurile de pe latura vestică avand accese de pe strada aflată la vest de acestea, reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 870 / 2020 la o ampriză de 9 m.

Conform avizului de oportunitate nr. **7 din 03.01.2024** accesul auto la zona reglementata prin PUZ se va studia din strada Tudor Muşatescu, respectiv Mihai Romanul.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile care reprezinta zona de reglementat in prezentul P.U.Z. sunt neconstruite.

#### **BILANT TERITORIAL UTR existent:**

nr. crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1.	ULiu	1422.00	100.00
	<b>S teren</b>	<b>1422.00</b>	<b>100.00</b>

#### **INDICI URBANISTICI existenti:**

POT= 0.00%

CUT= 0.00

Zonele/UTR-urile VECINE sunt dupa cum urmeaza:

La nord: *ULiu – Zona constituită*

La vest: *ULiu – Zonă constituită*

La sud: *strada Mihai Romanul*

La est: *strada Tudor Muşatescu*

#### **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 – reseau publică de alimentare cu apa de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.
- Canalizarea – reseaua publică de canalizare de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.
- Alimentarea cu energie electrica – reseaua publică de alimentare cu energie electrica de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.
- Alimentarea cu gaze naturale – reseaua publică de gaze naturale cu presiune medie si redusa de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Nu este cazul.

#### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Beneficiarii lucrării doresc intocmirea documentatiilor necesare in vederea realizarii lucrarilor de urbanizare a terenului studiat in prezentul P.U.Z. Avand in vedere caracterul zonei studiate, destinate locuintelor individuale (UTR-uri vecine fiind Liu), cat si prevederea Planului Urbanistic General (Uliu - Zonă de urbanizare - *Locuințe cu regim redus de înălțime – dispuse pe un parcelar de tip urban*), beneficiarul prezentei documentatii considera oportuna reglementarea zonei studiate respectand prevederile si conditionarile impuse prin Regulamentu local de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure o cat mai buna functionare a zonei de locuit propusa prin PUZ.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a întocmit un studiu de oportunitate, aprobat de către C.T.A.T.U. cu **Avizul de oportunitate nr. 7 din 03.01.2024**, în vederea elaborării P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu – str. Mihai Romanul.

Recomandări conf. Studiu geotehnic:

Pentru fundarea elementelor de construcție se propune abordarea următoarei soluții de fundare: de tipul fundațiilor de suprafață (fundații izolate, fundații continue, fundații de tip radier general) adaptate la sistemul suprastructural și vor fi elaborate conf. NP 112-2014.

Pentru verificarea capacității portante pentru faza DTAC se impune executarea unei cercetări a terenului de fundare în conformitate cu recomandările normativului NP 074-2022 și interpretarea lor conf. SR EN 1997-1 și ENV 1993-3: 2000 (EC-7).

La proiectarea construcției la faza DTAC/PTh se vor detalia condițiile de fundare în baza unei teme de proiectare geotehnică și studiu geotehnic va fi verificat de către un verificator atestat MLPAT la exigența Af.

Concluzii referitoare la reambularea topografică:

Odată cu acest studiu se încheie procedura firească de urbanizare a străzii Tudor Mușatescu. Iar parcela cu nr. cad.: 314850 având categoria de folosință drum, va trece în proprietate publică și se va alipi la strada Mihai Romanul.

Parcela cu nr. cad.: 289585 și 299495 vor intra în domeniu public concomitent cu celelalte parcele care formează strada Teodor Mușatescu, la hotărârea tuturor proprietarilor și a reprezentanților Statului Român.

Concluzii referitoare la caracteristicile țesutului urban:

Cele două parcele care fac obiectul acestui studiu se vor încadra în caracteristicile zonei, și anume UTR Liu\* – Zona urbanizată – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

##### **UTR-uri EXISTENTE:**

Uliu - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – dispuse pe un parcelar de tip urban

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea de locuințe cu regim redus de înălțime pe cele două parcele reglementate.

#### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul cu dublu sens de circulație spre amplasament de la vest se face de pe strada Calea Turzii și str. Mihai Romanul, iar de la est de pe str. Buna Ziua și Macesului.

Se propune realizarea acceselor auto și pietonal din strada Mihai Romanul și Tudor Mușatescu.

Strada Mihai Romanul – profil existent aproximativ de 11.70 m și ajunge la profil de 14 m cu dezmembrarea existentă din terenul beneficiarului nr. cad. 314850, suprafața de 84mp propusă spre intrare în domeniu public.

Modernizarea străzii str. Tudor Mușatescu – profil existent aproximativ de 8 m (cu dezmembrările existente din terenurile beneficiarilor nr. cad. 289585 și 299495), vor intra în domeniu public

concomitent cu celelalte parcele care formează strada Teodor Mușatescu, la hotărârea tuturor proprietarilor și a reprezentanților Statului Român.

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

#### UTR-uri PROPUSE:

UTR Liu\* - Zona urbanizata. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### BILANT TERITORIAL UTR propus:

nr. crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1)	Liu*	1422	100
	<b>S teren</b>	<b>1422</b>	<b>100</b>

#### INDICI URBANISTICI PROPUSI:

UTR Liu\*: POT<sub>max</sub> = 35%  
CUT<sub>max</sub> = 0.9

#### FUNCTIUNI PROPUSE SI CALCUL LOCURI DE PARCARE:

- 2 x casa individuala cu S>100mp - 2 locuri parcare

TOTAL: MAXIM 4 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 functiunii dominante (locuire) si se vor dimensiona conform normelor in vigoare:

**a) Alimentarea cu apă**

- reseaua publica de alimentare cu apa de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.

**b) Canalizare**

- reseaua publica de canalizare de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.

**c) Alimentare cu energie electrică**

- reseaua publica de alimentare cu energie electrica de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.

**d) Alimentarea cu gaze naturale**

- reseaua publica de gaze naturale de pe strada Mihai Romanul si T. Musatescu.

### 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 urmatoarele masuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural dupa procesul de executie al constructiilor, transportul si depozitarea molozului la locuri specializate si de catre firme specializate;
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatarei acestor constructii de locuit;
- Respectarea normelor de igiena și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului sănătății), prin transportul si depozitarea gunoiului menajer la locuri specializate si decatre firme specializate;
- Asigurarea necesarului de suprafete de spații verzi in curti private, plantații de protecție contra zgomotelor la gardurile frontale.

## 4. Concluzii. Măsurii în continuare.

Zona are funcțiunea de locuire si este în fază de dezvoltare.

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, a PUG mun. Cluj-Napoca și a documentațiilor urbanistice aprobate.

Realizarea investiției propuse pe cele doua parcele si constructiile aferente cu functiunea de locuire va intregi zona aducând beneficii atât locuitorilor din zonă, ridicând calitatea vieții, cât și



beneficii indirecte inclusiv bugetului local. Folosirea unui limbaj arhitectural coerent, bine integrat în cadrul construit și natural existent va crește atractivitatea zonei.

Intocmit,  
**spec. RUR, arh. Adrian Ilie**



## **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 teritoriu 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:

- (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 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:

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

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:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) 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:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și 15 m pentru locuințele izolate
- (c) 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. Retragerea de la aliniament va fi de min. 5 m.

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

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

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**

(a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului maxim 20m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

(b) 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.

(c) 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.

(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

## **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 private, 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 3 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 în interiorul parcelei.

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 pașize 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 30x50 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 branșament 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 împiedica 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