

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : Mun. Cluj-Napoca, Str. Luminii, Nr. 19-21, Jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE.

BENEFICIARI : MAN DIANA PAULA SI SC CNC PARTNER COMPANY SRL

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

DATA : iunie 2024

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU



.....

URBANISM arh. Razvan COCA



.....

Intocmit arh. Razvan COCA

.....



MEMORIU DE PREZENTARE**1. Introducere****1.1 Prezentarea investiției**

OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
INVESTITOR	:	Man Diana Paula si SC CNC Partner Company SRL
ADRESA INVESTITIEI	:	Mun. Cluj-Napoca, Str. Luminii, Nr. 19-21, Jud. Cluj
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	iunie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistica a terenului inscris in C.F. cu nr. 330719, nr. CAD 330719 respectiv 331490, nr. CAD 331490, aflat conform datelor din extrasul C.F. în proprietatea doamnei Man Diana Paula respectiv a SC CNC Partner Company SRL

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- reglementarea urbanistica a terenului propus in UTR Liu_P/2017* si subzonele conexe propuse conform documentatie de PUZ elaborata in concordanta cu P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014; conform Certificatului de Urbanism nr. 2928/ 20.12.2023, al avizului de oportunitate nr.113/05.04.2024 eliberate in acest sens de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca.
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relatiei cu vecinatatile;
- stabilirea alinierii constructiilor;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și datorită Certificatului de Urbanism nr. 2928/ 20.12.2023, al avizului de oportunitate nr.113/05.04.2024 eliberate în scopul de elaborare P.U.Z. de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

1.3. Surse documentare.

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic „Studiu Geotehnic nr. 29/2016” elaborat de Societatea de Inginerie Geognozis S.R.L., din documentația EXPERTIZA TEHNICA elaborat de Profesor. Dr. Ing. Popa Augustin, din documentația „REALIZARE SUPORTULUI TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA ELABORĂRII P.U.Z.” elaborat de ing. topo. Zoltan Francisc Bede, din Certificatului de Urbanism nr. 2928/ 20.12.2023, din avizul de oportunitate nr.113/05.04.2024 eliberate în acest sens de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 400 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul arhitectural fiind marcat de arhitectura modernă). Majoritatea construcțiilor învecinate sunt relativ noi, majoritatea fiind construite după anul 2000.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul reglementat prin P.U.Z. se află în sud-estul intravilanului municipiului Cluj-

Napoca, pe frontul sudic al strazii Luminii din cartierul Europa.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o declivitate pe directia dintre aliniament si latura posterioara. Pe teren vegetația este preponderent joasă fiind lipsita de arbori. Nu se remarca elemente a cadrului natural care sa puna probleme investiei propuse. Nu se remarca elemente a cadrului natural care sa puna probleme investiei propuse.

2.4. Circulatia

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces carosabil si pietonal direct din strada Luminii care este o strada de categoria a III-a asfaltata si echipata edilitar complet cu circulație în dublu sens si ampriza de 9 m aprobata prin H.CL. 959 in data 28.11.17. din P.U.Z. initial si executata in baza A.C. 502/17.05.2023.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cuprins in zona reglementata se afla intr-o zona destinata exclusiv caselor familiale. Acesta se afla in proprietatea doamnei Man Diana Paula respectiv a SC CNC Partner Company SRL iar in momentul de fata folosinta actuala a terenului este de teren viran, partial imprejmuit. Terenul reglementat este accesibil din str. Luminii, se invecineaza la nord si nord est cu strada Luminii, la sud cu terenuri neconstruibile incadrate in UTR A, la vest cu terenuri virane incadrate in UTR Uliu, la nord cu teren identificat cu nr. C.F. 331489 construit in baza A.C. 253 din 29.03.2023.

2.6. Echipare edilitarea

Strada Lumini este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii in baza A.C. de drum 253 din 29.03.2023

emisa de primaria municipiului Cluj-Napoca.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenescitând măsuri speciale de protecție a mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, la Primaria Municipiului Cluj-Napoca au fost efectuate etapa pregătitoare, etapa de documentare și a fost emis documentul de planificare a procesului de informare și consultare publica cu privire a intenția de elaborare PUZ în ceea ce privește opțiunile populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de Fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuințe familiale izolate sau locuințe familiale izolate sau datorita pantei terenului se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri. Casele familiale propuse se vor realiza în regim izolat, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (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) sau se vor conforma specificului, anume se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri, toate imobilele propuse vor fi amplasate la distanță unele de celelalte și vor fi accesibile prin intermediul aleii carosabile propusa, vor beneficia de spații verzi amenajate în cadrul parcelelor propuse și vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri

de tip terasă sau șarpantă.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

În cadrul zonei studiate aflate în proximitatea terenului reglementat precum și pe strada Luminii și strada Eugen Ionesco se remarcă funcțiunea predominantă de locuire. În cadrul zonei studiate se remarcă locuirea de mai multe tipuri: semicolectivă și individuală. Locuirea individuală și locuirea semicolectivă este funcțiunea predominantă pe strada Luminii. În cadrul zonei studiate predominant se remarcă locuințe cu regim redus de înălțime, majoritatea cu unul sau două niveluri supraterane acoperite de cele mai multe ori cu acoperiș de tip șarpantă și învelitoarea din material ceramic.

Folosința actuală: teren viran. Fondul construit din proximitatea zonei reglementate este în stare foarte bună, fără semne majore de degradare. Majoritatea clădirilor din zona studiată au fost executate după anul 2000.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform planului de încadrare în PUG, zona reglementată se încadrează astfel:

- În întregime în U.T.R. ULiu: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul (Nu există un cadru natural ce poate fi valorificat).

3.4 Modernizarea circulației

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces carosabil și pietonal direct din strada Luminii care este o stradă de categoria a III-a asfaltată și echipată edilitar complet cu circulație în dublu sens și ampriza de 9 m aprobată prin H.CL. 959 în data 28.11.17. din P.U.Z. inițial și executată în baza A.C. 502/17.05.2023.

3.5. Zonificarea funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30% (U.T.R. Liu_P/2017)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9 (U.T.R. Liu_P/2017)

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Teren incadrat in UTR ULiu	1331.1	84.1	0	0
Teren incadrat in UTRA	236	15.9	236	15.9
Teren propus in UTR Liu_P/2017 (UTR propus in PUZ aprobat cu HCL 959 28.11.2017)	0	0	1331.1	84.1
TOTAL	1483	100%	1483	100%
Spatiu verde amenajat pe teren natural	0	0%	594 mp	>40%
Necesar nr. locuri de parcare pe proprietate	maxim 4 locuri de parcare			
POT maxim admis pentru UTR Liu_P/2017	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Liu_P/2017	0.9			

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Strada Luminii este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările propuse în perspectivă.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de

norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi imobile noi și se vor valorifica la adevaratul potențial al terenurilor neamenajate în momentul de față

4. Concluzii, masuri in continuare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din studiile de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume locuinte familiale cu regim de inaltime redus sau in cascada.

4.1. Consecințe economice și sociale

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și începe demersurile de modernizare a circulației în conformitate cu prevederile P.U.G., contribuie la creșterea numărului de dotări și servicii din cartier, într-o zonă urbană deficitară din punct de vedere a dotarilor cu acces public.

4.2. Categoriile de costuri

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operațiuni notariale, precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuală nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Șef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit, arh. Razvan Coca



Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

REGULAMENT DE URBANISM, P.U.Z. STR. LUMINII 19-21

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri: izolate, cuplate, insiruite, cascada, covor- grupate tipologic in teritoriu), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15-40m, adâncimea de 15-33 m și suprafața de 450- 900 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament .

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative.

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri: (demisol, parter și trei niveluri).

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) 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;
- (g) 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) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (d) să implice maximum 5 persoane;

- (e) acti
vita
tea
(inc
lusi
v
dep
ozit
are
a)
să
se
des
făș
oar
e
nu
ma
în
inte
rior
ul
clă
dirii
;
(f) să
nu
pro
duc
ă
pol
uar
e
foni
că,
chi
mic
ă
sau
vizu
ală,
să
nu
afe
cte
ze
inti
mit
ate
a
loc
uirii
pe
par
cel
ele
veci
ne;
(g) pen
tru
acti
vita
ți
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.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

CLADIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (d) să aibă formă regulată;

Parcelele se constituie conform plansei A.04- Reglementari Urbanistice.

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. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 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 parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) 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.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m.

7.

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

PARCELA

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 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G.. 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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri (demisol, parter și trei niveluri/etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. 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.

ȘI ACCESE

AutORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi 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.

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

Raportu
l plin-
gol va fi
aproapia
t de cel
predom
inant în
zonă.

Mat
erialele de
finisaj vor fi
cele
specifice
zonei – țiglă
ceramică
sau tablă
lisă fâltuită
pentru
acoperișuri
înclinate,
tencuieli
pentru
fațade,
placaje din
piatră sau
tencuieli
pentru
socluri și
alte
elemente
arhitectural
e. Pentru
tâmplării
(uși și
ferestre) se
recomandă
lemnul.

Ser
viciile
profesionale
ale
ocupanților
vor putea fi
marcate
prin plăci
metalice
gravate cu
dimensiune
a maximă

de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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 împerjmuire) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împerjmuire. Împerjmuirile 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 împerjmuirilor va fi de 2,2 m. Împerjmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE

OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

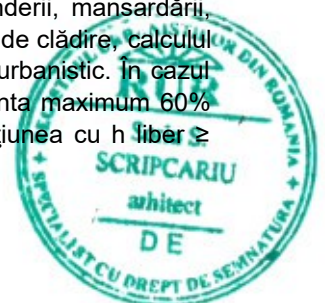
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).





Sef
Proiect :
 arh.
Sorin Scripcariu

Intocmit:
 arh.
Razvan Coca



PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

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

2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Toate investițiile propuse prin aceasta documentatie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Investitia se va realiza tinand cont de urmatoarele etape:

- Intocmirea si aprobarea prin H.C.L. a planurilor urbanistice
- Realizarea operatiunilor notariale de parcelare (daca este cazul)
- Intocmirea documentatiilor in privinta obtinerii autorizatiilor de construire pe parcelele destinate locuirii

arh. Scripcariu Sorin

arh. Razvan Coca