

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
str. Făgetului nr. 10

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373070/1/27.03.2024, conex cu nr. 19745/1/10.01.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373213/433/27.03.2024, conex cu nr. 19862/433/10.01.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10, beneficiari: Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel, pentru o suprafață de teren de 4823 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 141 din 2.06.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 41 din 21.03.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. –

Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10, beneficiari: Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel, pentru parcelele cu nr. cad. 350773, nr. cad. 334857 și nr. cad. 332536, aflate în proprietate privată.

Planul Urbanistic Zonal propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, respectiv 5 parcele (P.1, P.3, P.4, P.5 și P.6) sunt destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o porțiune din suprafața unei parcele (P.1) și o parcelă întreagă (P.2) își mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru UTR *Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică* și o parcelă (P.7) este cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va).

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR Liu*- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiunea admisă:*

locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, parcele de minim 350 mp;

locuințe semicolective cu două unități locative, pe parcele de minim 450 mp;

- *principiul de dezvoltare al terenului:* prin P.U.Z. se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe.

- *regimul de construire:* deschis;

- *retragerea față de aliniament:* 3 m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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;

- *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane;

D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M,. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T.max= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din strada Făgetului, regularizată prin P.U.G. la profil tip III C - 18 m și str. Eugen Ionesco, regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 16 m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp. și două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Eugen Ionesco și str. Făgetului.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;
- *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: din str. Făgetului și str. Eugen Ionesco;
- *indicii urbanistici*: nu e cazul.

Se mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

Planul de implementare al investițiilor propuse prin PUZ:

FAZA 1 – realizarea locuințelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 și 5.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele 1,3,4 și 5, suprafețele de teren necesare regularizării străzii Făgetului și străzii Eugen Ionesco (conform planșei „U/P.U.Z./05 – Proprietatea asupra terenurilor”), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”, iar până la recepția imobilelor propuse vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Făgetului.

FAZA 2 - amenajarea spațiului verde cu acces public nelimitat (S_va¹) și realizarea locuinței de pe parcela nr. 6

Anterior recepției locuinței de pe parcela nr. 6:

- va fi adusă la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea regularizării străzii Eugen Ionesco și str. Făgetului;
- spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat (cu plantații, mobilier urban) în baza unui proiect de specialitate, autorizat.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 25 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U/PUZ/03 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa U/PUZ/05 – Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Se propune urbanizarea si parcelarea suprafetei totale reglementate, detinuta de beneficiari, de 4822.90 mp, in vederea construirii de locuinte unifamiliale si semicolective (2 unitati locative pe o parcela). In vederea construirii, beneficiarii trebuie sa dezmembreze suprafetele de teren necesare largirii strazilor Fagetului si Eugen Ionesco si sa le inscrie in alte Carti funciare cu destinatia de drum, astfel:

Teren rezervat pentru realizare profil str. Fagetului = 153.71 mp;

Teren rezervat pentru realizare profil str. Eugen Ionesco=13.86 mp.

In urma alipirii virtuale a parcelelor existente si stabilirea suprafetelor necesare pentru largirea strazilor Fagetului si Eugen Ionesco, terenul s-a parcat astfel:

- Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcat de tip urban (5 parcele), din care o parcela este partial in UTR=Liu* si partial in UTR=Vpr, astfel:
 P1=1000.17 mp (partial Liu*, partial Vpr);
 P3=595.80 mp;
 P4=523.39 mp;
 P5=451.77 mp;
 P6=353.06 mp.
- VPr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica (1 parcela), astfel:
 P2=1570.19 mp.
- S_Va – subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (1 parcela), astfel:
 P7=160.74 mp

Investita se va putea materializa etapizat, conform plansei U/P.U.Z./07 Plan etapizare PUZ., astfel :

Faza I - realizarea locuintelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 si 5.

Anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru parcelele 1, 3, 4 si 5, suprafetele de teren necesare regularizarii strazii Fagetului (conform plansei U/PUZ/05-Proprietatea asupra terenurilor) vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlul de « drum », iar pana la receptia imobilelor propuse vor fi aduse la aceeasi imbracaminte rutiera cu strada Fagetului.

Faza II - amenajarea spatiului verde cu acces public nelimitat (S_Va) si realizarea locuintei de pe parcela nr. 6.

Anterior receptiei locuintei de pe parcela nr. 6 :

-se va aduce la strat de uzura suprafata de teren dezmembrata in vederea regularizarii strazii Fagetului si strazii Eugen Ionesco.

-spatiul verde cu acces public nelimitat (parcela 7) va fi amenajat (cu plantatii, mobilier urban) in baza unui proiect de specialitate, autorizat.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcat de tip urban (5 parcele propuse, P1, P3, P4, P5, P6)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcat omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, pe parcele de min. 350 mp și Locuințe semicolective cu maximum două unități locative, pe parcela de min. 450 mp și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, 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 PUG, 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 PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (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

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 elaboreze PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Fagetului și/sau la strada Eugen Ionesco.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața pentru construcțiile unifamiliale să fie mai mare sau egală cu 350.00 mp.
- (e) suprafața pentru construcțiile semicolective să fie mai mare sau egală cu 450.00 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu min 3.00 m fata de aliniament.

Pentru toate parcelele, retragerea se va realiza fata de ambele alinamente.

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

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m - doar pentru parcela nr. 1 - fata de limita cu parcela nr. 2;
- (c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei (doar pentru parcela nr. 1).

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 acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea doua accese pietonale și auto din ambele strazi (str. Fagetului și str. Eugen Ionesco). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. 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) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

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 - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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 (semnificațiile prescurtărilor: S -- subsol, D -- demisol, P -- parter, M -- mansardă, R -- nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la alicul 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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâlfuită 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 pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonele, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile și existente în zona.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% 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 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 permit 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 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul 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

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

CUT maxim = 0,5.

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

VPr - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilire a versanților și de reconstrucție ecologică (1 parcela P2, iar P1 parțial)

Se pastreaza RLU aferent PUG in vigoare.

S_Va - subzona verde-suar, gradina, parc cu acces public nelimitat (1 parcela, P7)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde spații verzi cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) să aibă front atât la strada Fagetului cât și la strada Eugen Ionesco.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
- (d) suprafața sa fie să fie mai mare sau egală cu 160.00 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Nu e cazul.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcare / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. 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 branșament 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

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care localia acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARHITECT ȘEF
DANIEL PÔP

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

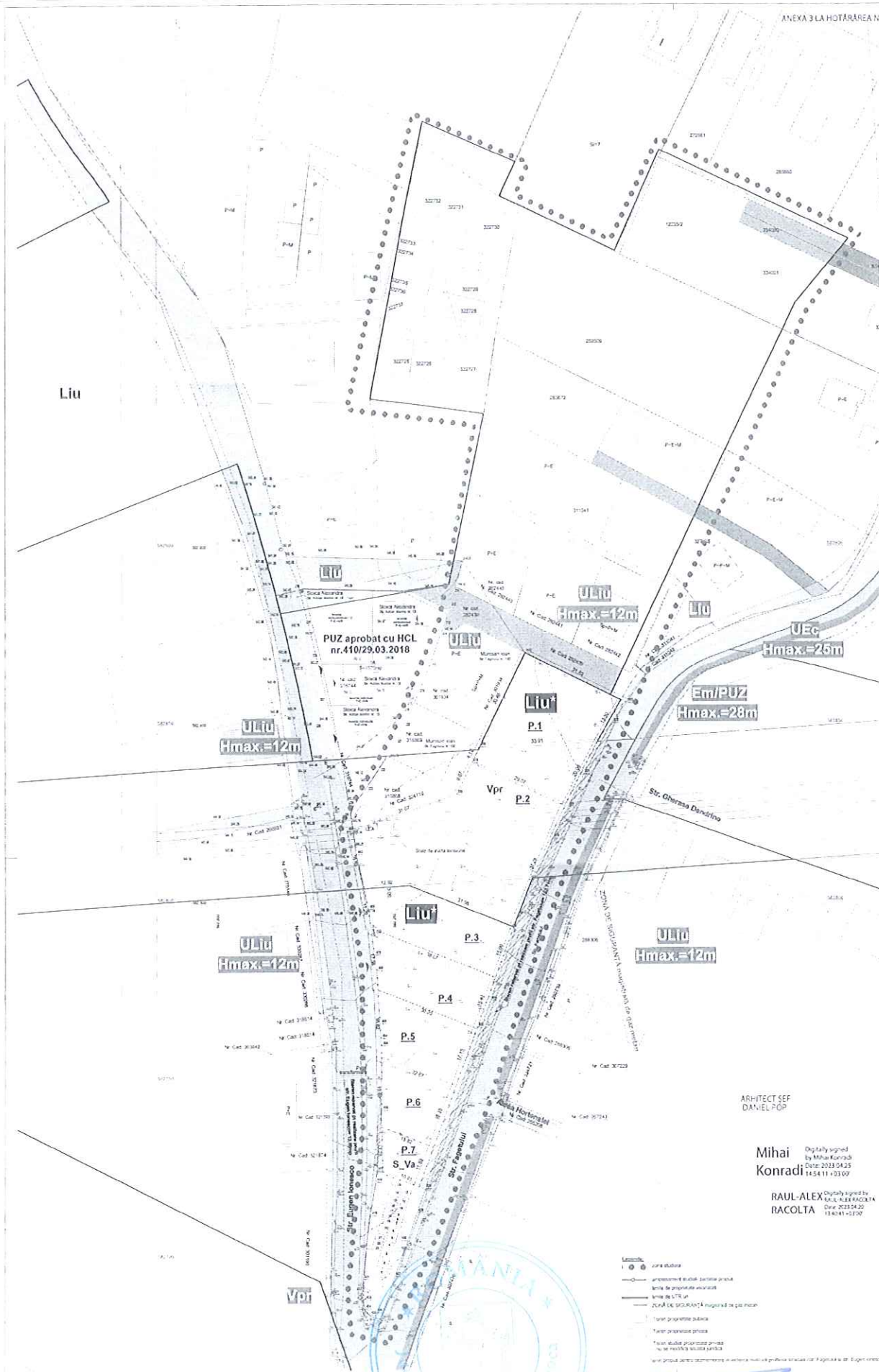
POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 186/2021
CUPRINDE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina



ARCHITECT ȘEF
DANIEL POP

Mihai Konradi

RAUL-ALEX RACOLTA Digitally signed by RAUL-ALEX RACOLTA
Date: 2023.04.20
13:40:41 +0100

Legendă:

- zona studiată
- amenajament studiat: parcare pentru
lenini de proprietate vecinilor
- lenin de STR un
- ZONĂ DE SECURITATE¹ îngrădită de gard masiv
- teren proprietate publică
- teren proprietate privată
- * teren studiat: proprietate privată
cu se învecină zonă publică

1 art. 20(4) din Legea 288/2010 privind sistemul unitar de administrare a teritoriului rural

