

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Bună Ziua, latura sudică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Bună Ziua, latura sudică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 380625/1/11.03.2025, conex cu nr. 933812/1/30.12.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 380704/433/11.03.2025, conex cu nr. 933830/433/30.12.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Bună Ziua, latura sudică, beneficiari: SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA-VIOLETA, DAMȘĂ SAMOILĂ, TORGIE TEODOR, TORGIE ANICA, CREȚ AUREL DAN și CREȚ VICTORIA;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 139 din 18.07.2022, Avizul Arhitectului șef nr. 295 din 16.12.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii 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;

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. Bună Ziua, latura sudică, beneficiari: SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA-VIOLETA, DAMȘĂ SAMOILĂ, TORGIE TEODOR, TORGIE ANICA, CREȚ AUREL DAN și CREȚ VICTORIA, pe teren în suprafață de 13224 mp, cu nr. cad. 332560, nr. cad. 333131, nr. cad. 333132, nr. cad. 333163, nr. cad. 333346, nr. cad. 337377 și nr. cad. 337403, aflate în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13224 mp, pe bază de structură parcellară: 13 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Li/c a*), o parcelă destinată construirii unui imobil mixt (UTR M3*), suprafață destinată circulației aferente dezvoltării propuse și zonă verde (U.T.R. Ve și U.T.R. Vpr).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:

- U.T.R. U.T.R. M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiuni predominante:* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism).

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* niveluri supraterane, respectiv (1-3)S+P+4E+1R; Hmax cornișă = 18.80 m, Hmax = 22.30 m; se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea reglementată.

- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 2.0 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* minim 6 m față de strada Bună Ziua (regularizată);

- *retragerea față de limitele laterale:* mai mare sau egală cu H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* mai mare sau egală cu H/2, dar nu mai puțin de 9 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul auto la zona mixtă se realizează din str. A propusă; în partea estică a zonei mixte este propusă o circulație cu ampriză de 16 m, ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la zona de locuințe. Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

- *spații verzi:* spațiul verde având o suprafață minimă de 30% din suprafața parcelei. Spațiul

verde va cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă);

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- **Li/c_a*- Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și semicolective**

- *funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (cu două unități locative, unități suprapuse sau alipite); pe parcelă sunt admise maxim două unități locative;

- *regimul de construire*: izolat și cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, P+E+M/R sau D+P+M/R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 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, H max. cornișă = 8 m, H max. coamă = 12 m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m, iar pe parcela nr. 7 retragerea laterală din vest va fi Hconstrucție, dar nu mai puțin de 6 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;

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

- *circulațiile și accesele*: accese pietonale și auto din strada A propusă;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare: locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

Servicii cu acces public: minim 2 locuri de parcare;

Alte activități: conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se mențin reglementările P.U.G. pentru suprafața încadrată în U.T.R. Ve și U.T.R. VPR.

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 129845/446/21.02.2024, emis pentru P.U.Z., s-a avizat favorabil cu condiția implementării investițiilor în două etape, astfel:

În etapa 1 vor fi realizate investițiile aferente zonei M3*

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt

- suprafața de teren necesară lărgirii străzii Bună Ziua (conform planșei- Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”;
- strada Bună Ziua, (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi lărgită și reamenajată prin realizarea unei benzi de decelerare, iar trotuarul va fi amenajat la o lățime minimă de 2,5 m pe toată lungimea frontului la stradă;
- vor fi realizate lucrările tehnico-edilitare datorate modificării configurației străzii Bună Ziua (relocare stâlpi de iluminat raportat la noul trotuar, refacere rețea iluminat public, realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, realizarea semnalizării rutiere orizontale și verticale).

Strada „A”, propusă, pe tronsonul aferent UTR M3*, va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate, asfaltată, odată cu celelalte investiții din zona M3* (imobilul mixt, amenajări exterioare), pentru care se va emite o singură autorizație de construire.

În etapa 2 vor fi realizate investițiile pentru zona Li/c_a*

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare) se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, ulterior anului 2026.

Termenul de 2026 poate fi devansat, iar autorizațiile de construire pentru locuințe emise anterior acestuia, în situația în care sunt realizate lucrări de infrastructură rutieră care cresc capacitatea de circulație în zonă. Demonstrarea capacităților de circulație va fi făcută prin completarea studiului de trafic inițial, printr-o analiză actualizată a indicilor de circulație.

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

Punctele gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor vor fi pe 5 fracții.

Spațiul verde adiacent pâraului Becaș este destinat tuturor categoriilor de persoane, astfel proiectul de amenajare a aleii de acces spre acesta va asigura condițiile de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități motorii.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa 03a *Plan Reglementări Urbanistice-Zonificare*, se constituie în Anexa 2, 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „BUNA ZIUA”

Denumirea lucrării: P.U.Z. Buna Ziua
Strada Buna Ziua, fn, Cluj-Napoca

Investitor: Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa, Torgie Teodor, Torgie Anica,
Cret Aurel Dan, Cret Victoria

Jud. Cluj, Cluj Napoca, adresa Salajan Liviu: str. Plopilor, nr. 38, Cluj-Napoca

Proiectant: S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.

Data elaborarii: 03/2022-2024

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluată din PUG:

Pentru UM3 - zona mixta: UTR M3* - Zona de urbanizare. Zona mixta cu regim de de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

Pentru ULI/c - locuire - UTR LI/c_a* - Zona de urbanizare. Locuinte individuale si locuinte semicolective (familiare, cuplatesau suprapuse cate doua), cu max. 2 unitati locative pe parcela; ;

-partial Ve - : UTR Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

-partial VPr - UTR VPr zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica

I. DISPOZITII GENERALE

1. Baza legala a elaborarii

R.L.U. aferent PUZ se elaboreaza conform cerintei exprimate de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin C.U. nr. 1000 / 18.04.2022 si CU nr. 1518 / 11.04.2019, anexate prezentei documentatii.

2. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pe aria de reglementare a PUZ Buna Ziua, in suprafata de 13224mp, aflat in proprietatea grupului de investitori: Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa. Torgie Teodor, Torgie Anica, Cret Aurel Dan, Cret Victoria.

R.L.U. insoteste P.U.Z. si are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice referitoare la modul de parcelare, mobilare, ocupare, utilizare a terenului, cat si la modul de realizare a circulatiilor si accesurilor sau de amenajare a zonelor verzi.

PUZ-ul defineste urmatoarele zone de interes:

UTR M3*: Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, pe str. Buna Ziua, din municipiul Cluj Napoca; (1-3S)+P+4E+R; Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva (doar la etaje), activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale(tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc. ;

UTR LI/c_a*: Locuinte cu regim redus de inaltime - individuale si semicolective - familiare, semicolective cuplate sau suprapuse, cu max. 2 unitati locative pe parcela

- -zona in lungul strazii A - conf. ULi/c se imparte in doua zone, est si vest.

DICO și TIGĂNAȘ birou de proiectare SRL

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositlganas.ro // www.dicositlganas.ro

t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

3021PUZ\AI\W005a



- **Partial UTR Ve:** Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- **Partial UTR VPr:** Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de re construcție ecologică



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR M3*: Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, pe str. Buna Ziua, din municipiul Cluj Napoca; (1-3S)+P+4E+R;

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

M3*

Structură funcțională mixta incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar de la etajul 1 al imobilului. Parterul spre spațiile publice va avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

M3*

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

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

M3*

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 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 CLADIRILOR

M3*

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

M3*

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 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
- (e) să aibă forma regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

M3*

Clădirea se va amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
Retragerea de la aliniament va fi de min. 6 m la str. Buna ziua.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M3*

Clădirea se va retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acesteia, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

M3*

În prezentul PUZ se propune realizarea unei singure clădiri.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M3*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Construcția de pe parcelă se va amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului str.A.
Accesul auto la zona mixtă se realizează din str. A propusă. În partea estică a zonei mixte este propusă o circulație cu ampriza de 16m, ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la zona de locuințe.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M3*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolurile / parterul clădirii.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelei, în spatele clădirii, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt. Se vor prevedea stații de reincarcare pentru mașini electrice, în zonele de parcare.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M3*

Clădirea se va înscrie într-o înălțime maximă a construcției de 22.3 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirea cu funcțiune comună înălțimea la cornisa nu va depăși 18.8 m (la strada), iar înălțimea totală (maximă, atic nivel retras) nu va depăși 22.3 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se va ține seama ca amplasarea clădirii se va face pe un teren în pantă, astfel dimensiunile maxime se referă la cele dinspre str. Buna ziua.. În adancimea parcelei, înălțimea maximă a clădirii, raportată la nivelul terenului, va scădea.

(c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M3*

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acesteia, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcției 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 clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobil cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul general al PUG.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M3*

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 sau în gardul care delimitează parcela.

DICO SI TIGANAS birou de proiectare SRL

3021PUZVAVM005a

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va prevedea o Centrala termica pe cladire, sau de cvartal , care va fi dimensionata pentru a deservi toate spatiile (comert si apartamente).

Parcela va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Deseurile vor fi colectate în sistem de selectare colectiva pe 4 fractii, de tip îngropat, cu acțiune hidraulică.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M3*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spatiul vrede va cuprinde vegetatie (inalta mediu joasa).

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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalului, în cazul locuirii, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

In total se vor planta un numar de 70 de arbori si arbusti. Aceștia vor fi de următoarele soiuri: Cires japonez – 6buc; Magnolie - 4buc; Mesteacan – 5buc; Artar siberian – 4 buc.; Artar globular cu frunza verde – 8buc.; Gard viu din tuia si carpen - 35buc; Gard viu – Ploale de aur – 8buc.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

M3*

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 2,2m. 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 fără a afecta spațiul public.

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M3*

Pentru parcela comuna:

POT Maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

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

M3*

Pentru parcela comuna:

CUT Maxim = 2.0 ADC/mp

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Li/c_a*: Locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și locuințe semicolective;

- zona în lungul strazii A - conf. ULi/c se împarte în două zone;
- parcele cu locuințe individuale, unifamiliale și anexele acestora; pe partea sudică a strazii;
- parcele cu locuințe semicolective, pe o parcelă se poate amplasa max. 2 unități locative (unități suprapuse sau alipite), pe partea estică și vestică a strazii A, nou create;

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PROPUSE

Li/c_a*

Subzona aferentă locuințelor individuale;

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora.

Subzona aferentă locuințelor semicolective;

Locuințe semicolective, cuprinzând maximum 2 unități locative pe o parcelă. Parcelele vor fi unitate suprapuse sau alipite.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PROPUSE CU CONDIȚIONARI

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor individuale

– Subzona aferentă locuințelor semicolective – sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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 Regulamentul general al PUG, 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.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Li/c_a*

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe individuale și semicolective) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Li/c_a*

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

(a) vor avea front la stradă;

(b) suprafața va fi min. 300 mp pentru locuințele cuplate semicolective, 360 mp pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Li/c_a*

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 m,

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.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Li/c_a*

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele semicolective, locuințe izolate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță de minim 3 m.

Pentru clădirea amplasată pe Parcela nr. 7, retragera laterală la vest, va fi de H clădire dar nu mai puțin de 6m.

(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) în cazul locuințelor individuale, 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.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Li/c_a*

Pe fiecare parcela se va prevedea o singura clădire.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Li/c_a*

Accesele pietonale si auto se vor realiza din str. A propusa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, 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. Se vor prevedea stații de încărcare pentru mașini electrice, în zonele de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor individuale:

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

– Subzona aferentă locuințelor semicolective cuplate (cate doua):

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane.

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. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, 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:

– 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 din Regulamentul de urbanism aferent PUG în vigoare.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Li/c_a* – Subzona aferentă locuințelor individuale și semicolective

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8m. fata de planul fatadei spre strada/spatiul 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, (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Se va propune o singură secțiune aferentă locuințelor individuale și semicolective.

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 la cornișa și 12 m la coama.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li/c_a*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului și peisajului urban.

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor

saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

Li/c_a*

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

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). Se va prevedea o Centrala termica pe cladire , care va fi dimensionata pentru a deservi toate spatiile.

Fiecare parcela(sau grup de parcele) va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Deseurile vor fi colectate în sistem de selectare colectivă pe 4 fracții, de tip îngropat, cu acțiune hidraulică, sau în cadrul unei centrale de cvartal.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Li/c_a*

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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Se vor planta un numar de minim 5 de arbori si arbusti pe fiecare parcela.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Li/c_a*

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

Împrejurimile 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Lic_a*

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise

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

Li/c_a*

C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Ve: Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Zona cuprinde porțiuni ale paraului Becas, ce includ fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG în vigoare.

Pentru Ve se mențin toate prevederile din Regulamentul general de urbanism aferent PUG în vigoare.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR VPr: Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Zona cuprinde:

(a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a gazului metan.

Pentru VPr se mențin toate prevederile din Regulamentul general de urbanism aferent PUG în vigoare.

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborării:
20.12.2023

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 105/2025
CUPRINDE UN NUMĂR DE 11 PAGINI

