



## 1. FIȘA PROIECTULUI

**Denumirea proiectului**

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL**

strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca

(construcții, împrejurimi, spații de circulație interioară)

**Beneficiar:**

**SC "CONARH DESIGN" SRL**

str. Gheorghe Doja nr. 22 - 24, Cluj-Napoca

J12 / 2685 / 2003 CUI 15773012

**Proiectant general:**

**S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.**

str. Georges Clemenceau nr. 3 - Cluj-Napoca

C.U.I. nr. RO 2876717

**Proiectant de instalații:**

**S.C. PROGIR S.R.L. CLUJ**

str. str. Albac nr. 16, ap 14 Cluj Napoca

punct de lucru str. Aviator Bădescu 30/1

CUI RO 15644956, nr. reg. com. J 12/2196/2003

Faza proiectului

**P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal**

## 2. PROIECTANȚI - LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant de arhitectură, urbanism:

**S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.**

arh. Adrian BORDA.....

Proiectant de instalații:

**S.C. PROGIR S.R.L. CLUJ**

ing. Radu INDOLEAN.....

### 3. B O R D E R O U

#### A. PIESE SCRISE:

1. Fișa proiectului
2. Proiectanți - Listă de semnături
3. Borderou piese scrise și desenate
4. Memoriu
5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

#### Anexe

Anunț ziar

Certificat de urbanism nr. 5473 din 15.11.2017

Extras C.F. de informare nr. 304683, cad. nr. 304683, CAD: 4996/1

Documentație Topografică

Studiu geotehnic preliminar

#### Avize

Direcția Județeană de Cultură

Agenția Națională pentru Protecția Mediului

Serviciul de Siguranța Circulației

Compania de Apa Someș SA

SC DelGaz Grid SRL

SC Electrica SA

SC Telekom Romania Communications

Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj

B. PIESE DESENATE:

**Arhitectura**

Plan încadrare în teritoriu	sc. 1:5000	1A
Plan încadrare	sc. 1:5000	2A
Plan de situație existent	sc. 1:500	3A
Plan proprietate asupra terenului	sc. 1:500	4A
Plan reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1:500	5A
Concept urbanistic	sc. 1:200	6A
Secțiuni	sc. 1:250	7A
Secțiuni	sc. 1:500	8A
Plan rețea cămine rupere de pantă	sc. 1:500	9A
Plan coordonator rețele edilitare	sc. 1:500	1.1/0

## 4. MEMORIU

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului :

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL**

strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca (construcții, împrejurimi, spații de circulație interioară)

Beneficiar:

**SC "CONARH DESIGN" SRL**

str. Gheorghe Doja nr. 22 - 24, Cluj-Napoca, J12 / 2685 / 2003 CUI 15773012

Proiectant:

**S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.**

str. Georges Clemenceau nr. 3 - Cluj-Napoca , C.U.I. nr. RO 2876717

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul proiect are ca obiect organizarea parcelei de pe strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca, situate, conform PUG în UTR Liu.

Aceasta are suprafața de 3877 mp, conform Extrasului CF nr. **304683**, anexat și se află în proprietatea SC "CONARH DESIGN" SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Gheorghe Doja nr. 22 - 24.

Se propune organizarea unui **ANSAMBLU REZIDENȚIAL**, realizat printr-o **investiție imobiliară unitară** de către proprietari / dezvoltatori, ce va viza totalitatea lucrărilor necesare. Acesta include 7 imobile locuit de tip individual sau semicolectiv cu două unități locative, dispuse în sistem izolat, pe parcele individuale (posibil cuplate între ele prin intermediul unor car-port-uri / garaje). E organizat în lungul unei axe centrale și dispune de un largo în zona mediană, unde e situat un loc de joacă pentru copii (a se vedea planșa de organizare anexată).

Respectând prevederile RLU - UTR Liu, ansamblul se integrează din punct de vedere al profilului funcțional și spațial, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile, care completează cadrul urban. Fiind vorba de un ansamblu care se evidențiază ca fiind unitar, inclusiv din punct de vedere arhitectural, se justifică elaborarea unui PUZ, pentru a reglementa dezvoltarea. Propunerea este de a păstra aceeași unitate teritorială - UTR Liu - str. Fagului. S-a introdus o subzonă S\_Va, pentru locul de joacă.

Fiind vorba de un ansamblu ce implică o investiție unitară, organizarea internă propusă e diferită față de o structură rezidențială pentru locuire individuală de tip clasic. Diferența constă în faptul că în interiorul ansamblului sunt asigurate activități / servicii comune - accese, loc de joacă etc, în

timp ce în modelul tradițional acestea sunt asigurate de o infrastructură publică. Din această cauză terenul ansamblului e structurat în suprafețe de folosință individuală și suprafețe de folosință comună.

Parcelarul propus este regulat și omogen, de tip urban, cu fronturi către stradă / spațiile de folosință comună de lungime cuprinsă între 17 și 22 m. Propunerea însumează un număr de 7 parcele. Suprafața medie a parcelor e de  $447,9 + 91,4 = 539,3$  mp. Suprafața variază între  $392,7+91,4 = 484,1$  mp și  $508,8 + 91,4 = 600,2$  mp (91,4 mp reprezintă cota parte din spațiul de folosință comună - circulații și loc de joacă). Față de aliniament, zona edificabilă se va retrage în mod unitar cu 2,25 m, respectiv 3,75 m de la limita dinspre aleea propusă, 3 m față de limitele laterale și minim 6m față de limita posterioară.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Regulamentul local de urbanism

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectului studiului se află în cartierul Bună-Ziua, în partea sudică a orașului. Apărut după 1990, acest cartier cunoaște o continuă dezvoltare, în special pe sectorul rezidențial, care deține cea mai mare pondere în zonă.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, terenul este încadrat în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar urban. Terenul este mărginit la nord de strada Fagului, iar spre sud de strasa Alexandru Macedonski, înfundată. Zona, în general, prezintă o structură urbană nesistematică și neomogenă, rezultat al transformării întâmplătoare a parcelarului agricol într-unul destinat construcției. Dezvoltarea nu e completă, continuă să existe intercalat parcele / terenuri needificate, agricole.

### 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Teritoriul în cauză se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona estică a cartierului Bună ziua. Legătura spre trama stradală majoră este mediată de strada Fagului.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul, cu o declivitate generală redusă, include zone cu relief mai accentuat, cu diferențe semnificative de nivel, lucru care impune o sistematizare verticală atentă, uneori includerea de subsoluri sau demisoluri. Conform studiului geotehnic, aspectul morfologic al terenului este rezultatul acțiunilor unui curs de apă temporar, care a favorizat producerea unor procese de albie. Peste aceste acțiuni s-au suprapus efecte ale intervenției antropice, care au constat în remodelări locale ale reliefului.

Terenul e traversat de un pârâu necadastrat, cu debit de apă intermitent (doar în perioade cu precipitații), care în amonte e introdus în tuburi circulare din beton armat.

Condițiile climatice sunt specifice zonei de depresiune colinară.

### 2.4 CIRCULAȚIA

Terenul este accesibil dinspre strada Fagului, situată la nord, prin intermediul unei căi de acces aflate în coproprietate cu celelalte imobile, existente, de la nr. 27. Este de asemenea adiacent străzii Alexandru Macedonski, situate la sud, dar care e de tip fundătură și, probabil va rămâne în

această condiție din cauza diferenței foarte mari de nivel între aceasta și trama stradală de la sud și est (eventual s-ar putea organiza o buclă spre sud-est, în cadrul procesului de urbanizare a terenurilor din acea zonă).

Față de str. Alexandru Macedonski s-a propus o realiniere pentru lărgirea acesteia la un profil de tip IV.2 - "9 m - zonă rezidențială - fundătură cu L > 50 m sau buclă cu sens unic".

Parcarea automobilelor va fi asigurată de car-port-uri, locuri de parcare și garaje (în situațiile în care terenul, prin declivitățile sale, permite organizarea acestora la subsol / demisol). Se vor realiza minimum 14 locuri de parcare, câte două pentru locuințele cu AU > 100 mp și o unitate de locuit pe parcelă (pentru imobilele cu două unități de locuit pe parcelă, cu suprafața > 100 mp se vor realiza câte 4 locuri de parcare).

## 2.5 OCUPAREA TERNURILOR

În prezent, terenul este liber de construcții.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații și gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

### Relația cadru natural - cadru construit

În vecinătatea terenului s-au dezvoltat imobile de mici dimensiuni, ce adăpostesc funcțiuni de locuire de tip individual sau semicolectiv. Spre sud, clădirile sunt mai dispersate, lăsând la vedere priveliștea cadrului natural, reprezentat de colinele împânzite de vegetație sau parcele agricole. Relația cu cadrul natural și construit este prin urmare una adecvată funcțiunii propuse.

### Riscuri naturale și antropice

Nu există riscuri de factură naturală sau antropică în zonă sau în vecinătatea acesteia.

### Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Echiparea edilitară din zonă este prezentă prin rețele curente și nu există în cadrul teritoriului sau în imediata vecinătate elemente ale infrastructurii care să prezinte riscuri tehnologice.

### Valori de patrimoniu ce necesită protecție

În interiorul zonei studiate și în vecinătatea imediată nu există valori de patrimoniu arhitectural, dar zona e repertoriată din punct de vedere arheologic și, în conformitate cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj, va fi necesară încheierea unui contract de supraveghere arheologică a lucrărilor de săpătură cu o instituție specializată / autorizată în acest sens.

## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu este cazul unor anchete sau studii privind opțiunile populației. Eventualele observații vor putea fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementare este firească, înscriindu-se coerent într-un tablou mai larg al evoluției acestei părți a orașului.

Noua structură urbană propusă - implicând funcțiunea de locuire , precum și regimul de construire, compatibil cu vecinătățile - se va integra natural în peisajul urban al zonei, completând ansamblul și contribuind la asanarea / conturarea spațiului public adiacent.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că teritoriul este restrâns și condiționat de vecinătăți, elaborarea în prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesară.

#### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Teritoriul propus spre reglementare se încadrează într-o UTR de tip Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul puțin omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare nesistematice și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern.

#### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă ca particularitate prezența unei depresiuni în partea estică a parcelei, în centrul acesteia, care a fost pusă în valoare prin organizarea aici a unui spațiu degajat, ce constituie centrul compoziției și care cuprinde și locul de joacă pentru copii. În acest fel se rezolvă și sistematizarea verticală, clădirile preluând diferența de nivel, creându-se un amfiteatru mărginit de acestea. Pe limitele de proprietate cotele terenului rămân neschimbate.

#### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația în interiorul ansamblului e asigurată prin organizarea unei alei interne pe direcția aproximativă nord - sud cu lățimea de 6 m (care se conexează atât la str. Alexandru Macedonski cât și la calea de acces aflată în coproprietate cu celelalte imobile de la nr. 27), cu funcțiune mixtă - carosabil / pietonal. Aleea pe direcția nord - sud, cu un profil longitudinal în formă de șa, va avea o declivitate maximă de 10%, realizată prin sistematizarea verticală a terenului.

#### 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul e inclus într-o singură zonă funcțională - locuire de tip individual - Liu. Pentru locul de joacă din cadrul ansamblului s-a reglementat o subzonă S\_Va, cu suprafața de 123,8 mp.

Terenul, cu o suprafață de 3877 mp e structurat prin prezentul PUZ într-un ansamblu unitar, ce include 7 imobile de locuit de tip individual sau semicolectiv cu două unități locative.

Terenul aferent unui imobil are, în medie, suprafața de  $449,2 + 91,4 = 540,6$  mp, divizat între spațiul de folosință exclusivă și cel de folosință comună (circulație internă, loc de joacă). Suprafața spațiului de folosință comună e de 639,5 mp, respectiv 91,4 mp / imobil.

Pentru regularizarea străzii Alexandru Macedonski (relizarea unui profil stradal de tip IV.2), s-au alocat 93,2 mp.



	EXISTENT	%	PROPOS	%
Suprafața totală a parcelei	3877 mp		3877 mp	
Suprafață alocată regularizării străzilor - Macedonski	0 mp		93,2 mp	
<b>Suprafața de referință</b>			<b>3783,8</b>	<b>100</b>
Suprafața construită totală	0 mp		1324,3 mp	35
Suprafața construită desfășurată totală	0 mp		3405,4 mp	
Suprafața spații verzi	0 mp		1513,5 mp	40
Suprafața circulației auto/pietonale	0 mp		515,7 mp	13,6
P.O.T.	0%		35%*	
C.U.T.	0		0,9*	
Număr imobile de locuit	0		7	
Suprafața minimă teren / imobil din care: folosință comună	0		484,1 mp 91,4 mp	
Suprafața medie teren / imobil din care: folosință comună	0		539,3 mp 91,4 mp	
Suprafața maximă teren / imobil din care: folosință comună	0		600,2 mp 91,4 mp	
Suprafață de folosință comună Din care - loc de joacă (S_Va) circulației auto / pietonale	0	639,5 mp - 91,4 mp/imobil	123,8 mp 515,7 mp	
Regim de înălțime	-		S+P+1+M / P+1+M**	
Număr locuri de parcare necesar	0		min. 14***	

392,7+91,4 = 484,1 mp și 508,8 + 91,4 = 600,2 mp

\* Indici urbanistici maxim admiși pentru locuințe, conform RLU:

P.O.T. - 35%

C.U.T. - 0,9

\*\* Configurații ale regimului de înălțime maxim admis, conform RLU : S+P+1+M , S+P+1+R, D+P+M, D+P+R

\*\*\* Necesarul de parcaje, conform RLU:

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

Total locuri necesare parcare - min. 14

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apă

Zona este acoperită de rețeaua publică de apă. Pentru dezvoltarea terenului nu sunt necesare devieri de conducte. Branșarea unor noi consumatori este admisă.

#### Canalizare menajeră

Zona este acoperită de rețeaua publică de canalizare. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

#### Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială de incintă colectează apa meteorică de pe suprafețele acoperite - clădiri - 1325 mp, circulații carosabile/pietonale - 880 mp - total - 2205 mp. Aceasta va fi condusă într-un bazin de retenție cu capacitatea de aproximativ 60 mc, cu deversare controlată în emisar.

Emisarul, pârâul necadastrat care traversează terenul va fi introdus în tuburi circulare cu diametrul de 800 mm, la fel ca și în amonte, care asigură un debit de tranzit de 2,1 mc/sec pentru un grad de umplere de 70% (a se vedea și memoriul de specialitate anexat). De-a lungul traseului s-au prevăzut cămine de rupere de pantă, pentru limitarea vitezei apei în conductă.

Proiectele detaliate se vor întocmi la fazele următoare de proiectare - DTAC, PT, DE.

#### Alimentare cu energie electrică

Zona e acoperită de rețeaua publică de alimentare cu energie electrică. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de rețele. Racordarea unor noi consumatori este admisă iar din aceasta se vor alimenta firidele de branșament prevăzute pentru fiecare construcție.

#### Telecomunicații

Zona este acoperită de rețelele de comunicații - telefonie, TV, date etc. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

#### Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, pe str. Fagului și str. Macedonski există rețele de joasă presiune pentru distribuția de gaze naturale. Racordarea unor noi consumatori este admisă și nu sunt necesare devieri de rețele pentru dezvoltarea terenului propus spre reglementare. Încălzirea spațiilor se va realiza prin centrale proprii.

#### Gospodărie comunală

Ansamblul dispune de un spațiu interior parcelei, de folosință comună, destinat colectării deșeurilor menajere, și care totodata este accesibil și din spațiul public. Evacuarea deșeurilor menajere va fi realizat de serviciul public de salubritate disponibil în zonă.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

#### **Refacerea și conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare**

Imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Nu există surse de poluare prin deversarea în ape sau emisari.

#### **Conservarea și punerea în valoare a unităților de peisaj**

Configurația spațială propusă completează peisajul urban, asigurând o creștere a gradului de finisare urbană.

Prin aplicarea prevederilor prezentului PUZ se dezvoltă un teren nefolosit ce constituie în prezent o fractură în continuumul urban.

#### **Protejarea patrimoniului construit**

În interiorul teritoriului studiat și în vecinătatea lui nu există obiecte de patrimoniu / zone construite sau naturale protejate, iar supravegherea din punct de vedere arheologic a săpăturilor va elimina riscul distrugerii unor eventuale vestigii arheologice.

#### **Măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa pe cât de complet posibil efectele adverse asupra mediului a implementării planului**

Un element advers asupra mediului este legat de privarea spațiului verde și a celui pietonal în detrimentul parcarilor de automobile. În acest sens, au fost propuse garaje interioare acolo unde terenul permite acest lucru, conservând astfel o bună parte din spațiu în favoarea zonelor verzi sau a celor de folosință comună.

#### **Respectarea normelor privind normele de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului Sănătății)**

RLU prevede asigurarea însoririi spațiilor destinate locuirii și a ventilării naturale sau a colectării deșeurilor în conformitate cu normele Ministerului Sănătății.

#### **Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații de protecție și de agrement**

Conform prevederilor RLU, 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 alinimanent (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 împiedică realizarea construcțiilor. Organizarea concretă a spațiilor verzi se face în cadrul DTAC.

#### **Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelelor edilitare**

Zona fiind complet echipată din punct de vedere edilitar, nu este necesară creșterea sau

dezvoltarea capacității rețelelor existente.

De asemenea, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare majore sau al căilor de comunicații ce ar putea fi remediate prin acțiuni proprietarilor terenului ce face obiectul acestui PUZ.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea prevederilor prezentului PUZ nu sunt necesare noi obiective de utilitate publică în zonă. S-a asigurat și marcat o fâșie de teren necesară pentru regularizarea străzii Alexandru Macedonski.

## 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Respectând prevederile RLU - UTR Liu, ansamblul se integrează din punct de vedere al profilului funcțional și spațial, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile, care completează cadrul urban. Fiind vorba de un ansamblu care se evidențiază ca fiind independent, se justifică elaborarea unui PUZ, pentru a reglementa în mod unitar dezvoltarea.

Configurarea unităților locative este constituită după tipologia specifică zonei, cu clădiri retrase din aliniament și respectând și retragerile impuse față de limitele posterioare ale parcelelor. Parcelarul propus este regulat și omogen. Astfel, structura urbană propusă se va integra într-un mod natural în peisajul urban al zonei.

### Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervenția constă în edificarea teritoriului reglementat printr-o investiție imobiliară unitară, în sensul prevederilor prezentului PUZ.

### Priorități de intervenție

Prioritatea în intervenție constă în realizarea sistematizării verticale ce va determina profilul aleilor interne și modelarea terenului în zona depresunii centrale și în cele destinate amplasării locuințelor.

### Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prin aplicarea reglementărilor, acestea vor determina o completare a cadrului urban și a profilului funcțional al zonei, propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate medie și cu prezervarea caracterului natural al zonei. Acest lucru are ca și consecință o creștere a nivelului de finisare urbană.

## 5. ANEXE

Regulament local de urbanism, UTR "Liu - Str. Fagului" - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

redactat,  
arh. Adrian Borda

## Regulament Local de Urbanism aferent

### **PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca**

Teritoriul ce face obiectul PUZ - "ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada Fagului nr. 27" e inclus, conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, în **UTR Liu**:

#### **Liu - str. Fagului**

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

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul neomogen și neregulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare nesistematice și incomplete (cu parcele de dimensiuni diferite, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

#### **A. CONDIȚIONARI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional, dacă reprezintă o insulă nestructurată și neconstruită sau dacă se urmărește organizarea unui **ansamblu**.

Prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Pe una sau mai multe parcele adiacente se pot organiza **ansambluri de locuit**, definite ca unități urbanistice de sine stătătoare, dezvoltate printr-o investiție imobiliară unitară, realizată pe baza unor proiecte de arhitectură coordonate, cu condiția elaborării în prealabil a unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

În cazul **ansamblurilor**, se vor institui subzone **S\_Va – Subzona spațiilor verzi / locuri de joacă pentru copii**

#### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

##### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, alte obiective de utilitate publică, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale<sup>6</sup> ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

### 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 pe parcelă.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

**Ansambluri de locuit** - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri de locuit, realizate printr-o investiție imobiliară unitară, în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, în sistem izolat, cuplat sau înșiruit, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

**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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) 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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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 CLADIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va 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. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (c) să aibă formă regulată
- (d) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

În cazul ansamblurilor se admite crearea accesului spre interiorul acestora, cu condiția să fie delimitat de domeniul public prin împrejmuire și poartă de acces.

**Pentru ansambluri**, parcelarul se va structura spre domeniul public / stradă conform regulilor generale aferente, iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică. Teritoriul ansamblului poate fi organizat în suprafețe de folosință exclusivă și suprafețe de folosință comună și transpus în structuri cadastrale ca atare. Suprafața de teren de referință a unui imobil e suma dintre suprafața de folosință exclusivă și cota parte din suprafața de folosință comună.

Suprafețele de referință ale parcelelor din cadrul ansamblurilor vor fi:

- locuințe izolate - 360 mp
- locuințe înșiruite - 300 mp
- locuințe înșiruite - 150 mp

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

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.

În cazul **ansamblurilor**, regulile de aliniere generale se vor aplica spre străzi (domeniul public), iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică.

### 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:**

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:**

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita

laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

#### **Pentru toate situațiile**

- (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 2,8 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

#### **Pentru ansambluri**

- (e) pentru parcelele din interiorul ansamblului se vor aplica aceleași reguli ca pentru parcelele obișnuite cu mențiunea că, în locul frontului spre stradă se va lua în considerare frontul spre suprafețele de folosință comună
- (f) pe limitele laterale de parcelă se pot prevedea reguli de cuplare / înșiruire a clădirilor (înșiruirea se poate realiza și prin intermediul construcțiilor pentru garare / parcare).

### **7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, 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.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,5 m.

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

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

**Ansamblurile** vor dispune de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maximum 6 m.

În interior vor dispune de un sistem de alei - carosabile, semicarosabile, pietonale organizat în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele / clădirile.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei / ansamblului.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

**Servicii cu acces public (servicii de proximitate):**

minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

În cazul **ansamblurilor** se pot organiza și pachete de parcaje / clădiri de garaje în spațiile de folosință comună.

### **10. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 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.

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este:

**Subsol (S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolvul se consideră nivel subteran al construcției. Pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

**Demisol (D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și, de regulă, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției.

Pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

**Mansardă (M)** – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. Se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel (exclusiv balcoanele sau cursivele).

La calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafețelor utile din mansarda se vor lua în calcul doar spațiile / zonele cu înălțimea liberă mai mare de 1,80 m

Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă de peste 5%**, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 și lucarnele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli, zidărie din cărămidă aparentă, placaje de piatră, pentru fațade, 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.

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 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 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.

Ansamblurile vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior acestora (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 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.

În cazul **ansamblurilor**, bilanțul spațiilor verzi se va face unitar, pe totalul suprafeței acestora. Se vor organiza locuri de joacă pentru copii pe spațiul de folosință comună, cu o suprafață de minimum 5 mp / unitate locativă

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

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 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.

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

În cazul **ansamblurilor**, în interiorul acestora, parcelele pot fi neîmprejmuite, împrejmuite total sau parțial, funcție de conceptul urbanistic.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul POT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

##### 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 se va calcula luând în considerare numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,80$  m.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul CUT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.