

## Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

### 1. Introducere

La comanda beneficiarului, Havadi Butyka Gheorghe, cu domiciliul în Cluj Napoca, str. Alexandru Papiu Ilarian, nr. 42 CLUJ și în baza certificatului de urbanism 1679 din 17.04.2019 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local Cluj Napoca a **Planul Urbanistic Zonal pentru parcelare, în vederea construirii de locuințe** în cartierul Iris, strada Oasului, Cluj Napoca. Terenul în studiu are o suprafață de 9951 mp.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**DENUMIRE:** P.U.Z. PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

**AMPLASAMENT:** str. Oasului, nr. 151-153, Cluj Napoca, CLUJ

**BENEFICIAR:** HAVADI BUTYKA GHEORGHE  
Str. Al. Papiu Ilarian, nr. 42, mun. Cluj Napoca, CLUJ

**PROIECTANT:** MADE BY S.R.L.  
Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ

**FAZA:** P.U.Z.

**NR.DOCUMENTAȚIE:** U02/2016

**DATA:** 07.2017

#### 1.2. Obiectul lucrării

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

Nr crt	Nume	NR. CF	NUMAR TOPOGRAFIC
1	HAVADI BUTYKA GHEORGHE	279584	279584 279584-C1
2	HAVADI BUTYKA GHEORGHE	314206	314206
			314206-C1

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate aprobat de CTATU cu nr. 831 în 30.08.2019. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în UTR ULiu. Se propune reglementarea lui în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Proiectul de față propune **parcelarea acestui teren în vederea construirii de locuințe semicolective (familiale) cu maxim 2 unitati locative respectiv un imobil mixt.**

#### 1.3. Surse documentare

Actualizare suport topografic

Planul Urbanistic General Cluj Napoca

Studiu de Oportunitate nr. 831 din 30.08.2019

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul este situat în intravilanul localității Cluj Napoca, în zona cartierului Iris, teritoriu ce se dezvoltă în direcția unui cartier rezidențial înspre partea nordică a sitului, iar înspre partea sudică dezvoltarea tinde înspre un mixaj de funcțiuni. Predomină locuințele individuale și cele cuplate cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M, situate pe versantul zonei în studiu, la baza versantului sunt constituite zone de locuințe colective.

### **2.2. Încadrare în localitate:**

Terenul studiat este delimitat:

- la N de UTR ULiu/PUZ
- la E de strada Stefan Pascu
- la V de UTR Liu
- la S și S-V de str. Oasului și de str. Odobesti.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Zona este una de dealuri, fără o valoare peisajeră deosebită. Deja zona este preponderent construită.

Terenul are o declivitate ușoară spre medie pe direcția N/S și are formă neregulată. În zonă au fost identificate prin studiul geotehnic riscuri naturale, risc redus de producere a cutremurelor, risc redus de producere a inundațiilor și risc moderat de alunecări primare sau reactivări.

### **2.4 Circulația**

Momentan terenul studiat este accesibil dinspre strada Oasului respectiv din strada Stefan Pascu, pe latura estică. Strada Oasului are o ampriza variabilă între 19,5 m și 20 m cu trotuare de 2-3 m este recent asfaltată. Din punct de vedere al transportului în comun este bine echipată, fiind traversată de sistemul de tramvai respectiv linia 100 și 101, respectiv linia de autobuz nr. 26 care leagă b-dul Muncii de cartierul Grigorescu. Strada Odobesti care se află la S-V față de situl studiat are o ampriza de 10 m cu trotuare de 1,1-1,2 m cu accesibilitate din strada Oasului, acesta făcând legătura cu zona de versant pe latura vestică. Strada Stefan Pascu amplasată pe latura E a sitului are o ampriza de 5 m fără a avea trotuare amenajate și este asfaltată pe o distanță de 20 m de la intersecția cu strada Oasului. Ampriza străzii Stefan Pascu suferă o diminuare considerabilă a acesteia în zona imobilului cu nr. 157 de pe strada Oasului diminuându-se de la 5 m la 3,5 m fiind amajată doar cu macadam.

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul din zona studiată este construit pe limita sudică a parcelei la strada Oasului construcții parțial degradate, și pe latura V și N unde sunt construcții tip locuințe unifamiliale de tip D+P+E. Pe latura de E parcela este marginită pe toată distanța de strada Stefan Pascu.

### **2.6 Echipare edilitară**

Terenul este racordat la rețelele edilitare din zona străzii Oasului iar pe strada Stefan Pascu ele există în spațiul public.

### **2.7 Probleme de mediu**

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

### **2.8 Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențiale pe zona de versant, iar pe zona de vale zona mixtă, destinată locuirii și funcțiilor complementare.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

**Actualizarea suportului topografic** a fost executată în sistem de proiectie STEREO' 70. Suprafata masurata este de 9951 mp si se află în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de sarcini. Lucrarea a fost avizata de O.C.P.I. cu nr. 3007 din 10.07.2019 si are nr. Proces verbal de receptie 3205/2017

#### Studiu de stabilitate generala

Categoria geotehnica 1/2 - risc geotehnic redus/moderat

Amplasamentul studiat se gaseste pe un versant care prezinta un potential de producere a alunecarilor de teren „mediu” si instabilitate la alunecare „medie”. Aparitia unor alunecari de teren poate fi declansata doar prin modificari majore a configuratiei actuale datorate în principal factorilor climatic (siroiri masive pe versant în timpul precipitatiilor abundente, cresterea presiunii apei din porii rocilor datorita infiltratiilor masive etc.) si/sau factorului antropogen (supraincarcarea versantului, sapaturi mari la baza versantului, sapaturi nesprijinite etc.). În acest sens s-au facut o serie de recomandari în studiul geotehnic efectuat pe amplasament, impunandu-se luarea unor masuri de mentinere a stabilitatii de durata a versantului.

#### Studiu geotehnic

Perimetrul studiat este situat în treimea inferioara a versantului cu expozitie sud-estica al dealului Lomb-Steluta. Versantul prezinta o panta de cca. 10% pe zona amplasamentului. Versantii din zona au în general expunere sudica si limiteaza municipiul spre NE.

Recomandari

- se poate opta pentru un sistem de fundare directa a constructiilor;
- rigidizarea constructiei (centuri de b.a., zidarie din caramida cu samburi din b.a., plansee din beton armat);
- axele cladirilor se vor funda de regula la aceeasi adancime cu constructia
- panta generala a terenului impune un sistem eficient de evacuare a apelor meteorice pentru a reduce infiltrarea la contactul cu fundatiile (ex. rigola perimetrala betonata cu descarcare gravitacionala în zone sigure în afara perimetrului construit, trotuare etanse având latimea de minimum 1m asezate pe un strat de pamant stabilizat în grosime de 20 cm si cu o panta spre exterior de 5%);
- construirea de rigole noi la nivelul drumului de acces, pentru colectarea apei provenite din precipitatii (pentru a reduce la minim eroziunea areala);
- lucrari de gospodarierea apelor (atat pentru colectarea apelor de suprafata cat si pentru captarea si evacuarea apei subterane);
- excavarile vor fi executate în timp scurt (daca e cazul cu sprijiniri conform normelor), turnarea betonului realizandu-se imediat prevenindu-se astfel surparea peretilor;
- eliminarea contrapantelor care produc mentinerea unui exces de umiditate;
- executarea sapaturii se va face dinspre aval înspre amonte prin etapizarea ei astfel încat sa nu se produca o deranjare a taluzului: taluzele verticale nesprijinite duc la prabusiri de mal cu declansarea de alunecari de teren;
- daca se adopta variante cu demisol si/sau subsol - executia umpluturilor în jurul fundatiilor si peretilor demisolului pe masura ce acestea sunt realizate;
- sapatura pentru fundatii se va face pe sectiuni evitând descarcarea versantului pe toata lungimea frontului cladirii;
- turnarea fundatiilor sa se faca imediat dupa terminarea sapaturilor, pentru a nu se modifica parametrii geologo-tehnici ai terenului de fundare;
- sapaturile pentru fundatii se executa conform normelor, acordandu-se o atentie deosebita asupra vecinatatilor, pentru a nu afecta stabilitatea acestora;
- excavarile vor fi executate cu sprijiniri conform normelor, nu vor fi mentinute deschise mult timp (mai ales în perioadele ploioase);
- sapaturile se executa numai în taluz natural (panta 1:1,5) sau cu sprijiniri calculate ;
- hidroizolarea partilor îngropate ale constructiilor;

Referat de verificare nr. 281/09.07.2017

### **Studiu de Oportunitate**

#### **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

- conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritoriala de referinta ULiu, delimitat la nord de str. Anton Bacalbasa, la vest de UTR Liu si str. Stefan Pascu, la est de UTR Liu, la sud de str. Oasului, UTR Lc si UTR RrM3.

#### **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti**

- existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este incadrat in U.T.R. ULiu - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- propus: zona rezidentiala de densitate mica cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, in conformitate cu Conditionarile Primare din R.L.U. aferent ULiu.
- servituti de utilitate publica instituite prin P.U.G.: str. Oasului profil II.G 25,00 m si str. Odobesti profil III.E 16,00 m

#### **Indicatori urbanistici obligatorii**

- pentru zona de locuinte  $P.O.T_{max} = 35\%$ ,  $C.U.T_{max} = 0,9$  ADC/mp;

#### **Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

- dotari publice pentru comert si servicii, spatii verzi cu acces public nelimitat (suar, gradina);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizeaza din Oasului pe str. Stefan Pascu;
- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor;
- echiparea edilitara va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studata;
- circulatiile nou propuse prin P.U.Z., ce deservesc zona rezidentiala, vor fi realizate de catre investitori la strat de piatra cilindrata inainte de autorizarea investitiilor propuse, iar pana la receptie vor fi la strat de uzura.

#### **Capacitati de transport admise**

- capacitatea de transport a circulatiilor propuse va fi analizata prin P.U.Z. functie de numarul de loturi rezultate si incarcaturile estimate pentru auto de categorie usoara, care sa poata suporta ocazional si autospecialele pentru interventii in caz de urgenta. Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice.

#### **Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5976 din 30.12.2015

#### **Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare publicului**

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

### **3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca amplasamentul se încadrează în intravilanul localității, fiind propus în:

- **ULiu - Zona de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**
- **RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurării -Zonă mixtă cu regim de construire deschis**
- **S-UVa - Zona de Urbanizare, Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice**

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se închide în luncă. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Conform reglementărilor Planului urbanistic general și ale Studiului de Oportunitate aprobat se propune o dezvoltare carteziană a circulației în zonă. Sunt prevăzute străzi de diferite categorii: IV.2 – fundătură L>50 m sau buclă cu sens unic în zonă rezidențială 9 m - strada Stefan Pascu și cele două străzi nou create respectiv Aleea A și Aleea B străzi cu circuit închis de tip rezidențial.

Conform PUG, strada Oasului și strada Odobesti sunt prevăzute pentru lărgire, fiind propuse cu un profil str. Oasului profil II.G 25,00 m și str. Odobesti profil III.E 16,00 m.

Strazile interioare propuse, Aleea A și Aleea B, vor avea profile de tip IV.2, fiind propuse cu dublu sens și cu zona de întoarcere la capatul acestora.

Străzile nou propuse, respectiv Aleea A și Aleea B se vor realiza prin investiția beneficiarilor terenurilor din zona studiată, acestea se vor executa la strat de rezistență și se vor echipa edilitar, înainte de obținerea oricărei autorizație de construire, pentru celelalte străzi respectiv str. Oasului, str. Odobesti se va dezmembra porțiunea de teren care este afectată de servitutea de utilitate publică și se va înregistra cu titlatura, iar pentru str. Stefan Pascu se va dezmembra zona necesară pentru ca strada să ajungă la profilul de tip IV.2 și se va intabula cu titlu de drum.

Strada Stefan Pascu din punct de vedere al gabaritului poate fi dimensionată doar la un profil de 9 m cu trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale carosabilului, datorită documentațiilor realizate anterior respectiv autorizațiilor de construire realizate în prealabil care impuneau dezmembrarea unei fașii de teren pentru ca strada Stefan Pascu să ajungă la un profil de 9 m și a dezmembrărilor deja realizate în baza acestor documentații, dezmembrări evidențiate în planșele din cadrul acestui P.U.Z.

**Strazile Stefan Pascu, respectiv Aleea A și Aleea B, se vor realiza extinderile de rețele și se va realiza drumul la strat de rezistență (pietruit) înainte de emiterea autorizațiilor de construire ale imobilelor reglementate, iar înainte de recepția imobilelor drumurile mai sus menționate vor fi realizate la strat de uzură (asfalt).**

Investițiile în amenajarea drumurilor se vor face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

#### **Necesarul de parcuri:**

S-au propus 3 zone de dezvoltare:

- Zona locuințelor cu regim mic de înălțime corespunzătoare UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. **Aici se vor construi 12 locuințe în regim înșiruit S(D)+P+M(E) și 8 locuințe în regim cuplat S(D)+P+M(E)**
- Zona mixtă, cu regim de înălțime mare corespunzătoare UTR RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis. **Aici se va construi un imobil cu locuințe colective la etajele superioare, spații comerciale demisol spre la strada Oasului, spații de servicii la parter și parcaje la subsol și parțial la demisol S+D+P+7E.**
- Zona verde corespunzătoare UTRVa – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public. Între cele două mari zone construibile s-a prevăzut un spațiu tampon, de trecere de la regimul înalt la cel mic. **Aici se va amenaja un parc cu acces public cu acces nelimitat.**

#### **NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT**

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPOS		
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	OBSERVATII
2	LOCUINTE CUPLATE	> 100 mp	2	8	16	IN CADRUL PARCELEI
3	LOCUINTE COLECTIVE	< 100 mp	1	66	66	IN SUBSOL
	COMERT	35 mp	1	300	9	IN DEMISOL
	SERVICII FARA ACCES PUBLIC	80 mp	1	615	8	IN DEMISOL
	<b>TOTAL</b>				<b>99</b>	

În concluzie se preconizează un necesar de 99 de locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

- **La sol, în interiorul fiecărei parcelă construite.** Se impun câte două locuri pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp, ceea ce creează un număr de maxim **16 locuri de parcare.**
- **În subsolul și demisolul construit în cadrul imobilului mixt.** Se preconizează un număr maxim de **83 de locuri de parcare.**

### 3.5 Zonificare funcțională-bilanț, indici urbanistici:

Modul de utilizare a terenului:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

U.T.R. = **ULiu**

U.T.R. = **RrM3**

#### BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1	ULiu	Uliu - zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	39,870.00	100.00	<b>29,919.00</b>	<b>75.04</b>
2	RrM3	RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis				
3		<b>Zona Reglementata</b>	0.00	0.00	<b>9,951.00</b>	<b>24.96</b>
<b>TOTAL</b>			<b>39,870.00</b>	<b>100.00</b>	<b>39,870.00</b>	<b>100.00</b>

Conform propunerii P.U.Z.:

#### BILANT TERIRORIAL PUZ ETAPA 1

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1	ULiu	Uliu - zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	8,608.72	86.51	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2	M3*	RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis	1,342.28	13.49	<b>3,027.36</b>	<b>30.42</b>
3	Liu-1	Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban	0.00	0.00	<b>6,123.27</b>	<b>61.53</b>
4	Va-1	Va – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public	0.00	0.00	<b>800.37</b>	<b>8.04</b>
<b>TOTAL</b>			<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>

**UTR Liu-1** – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (cuplate) pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limitele laterale si spre str. Stefan Pascu
- 6.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Inaltime maxima: 3 niveluri supraterane (P+E+M, P+E+Er, D+P+M, D+P+Er)

**POT<sub>maxim</sub> = 35%**

**CUT<sub>maxim</sub> = 0,90** (locuințe)

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei

**UTR M3\*** - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

Structură funcțională mixtă 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 la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Retrageri minime

- 3.00 m fata de aliniament (str. Oasului, str. Odobesti, str. Stefan Pascu)
- 4.50 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita posterioara a parcelei

Inaltime maxima: 28 m (1-3S+P+7+1R, 1-3S+P+8) - avand o pozitie privilegiata in contextul urban

**POT maxim = 50% (pozitie dominanta)**

**Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)**

**CUT maxim = 2,4 (pozitie dominanta)**

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei

**UTR Va-1** – Zonă verde – scuaruri, grădini și parc public

Parc cu acces public nelimitat.

**POT maxim = 5% și CUT maxim = 0,10**

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1	UTR Liu-1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	<b>2,143.14</b>	<b>35.00</b>
2		CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	<b>612.33</b>	<b>10.00</b>
3		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	<b>459.25</b>	<b>7.50</b>
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	<b>459.25</b>	<b>7.50</b>
5		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	<b>2,449.31</b>	<b>40.00</b>
6		TEREN NEAMENAJAT	6,123.27	100.00	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
		<b>TOTAL PARCELA</b>	6,123.27	100.00	<b>6,123.27</b>	<b>100.00</b>

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR		EXISTENT		PROPOS	
			MP	%	MP	%
1	Va-1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	<b>40.02</b>	<b>5.00</b>
2		CIRCULATII PIETONALE/VELO	0.00	0.00	<b>360.17</b>	<b>45.00</b>
3		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
5		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	<b>400.19</b>	<b>50.00</b>
6		TEREN NEAMENAJAT	<b>800.37</b>	20.91	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
7		CONSTRUCTII	0.00	0.00	<b>1,513.68</b>	<b>50.00</b>

8	UTR M3*	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	<b>151.37</b>	<b>5.00</b>
9		CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	<b>302.74</b>	<b>10.00</b>
10		PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	<b>454.10</b>	<b>15.00</b>
11		SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	<b>605.47</b>	<b>20.00</b>
12		TEREN NEAMENAJAT	<b>3,027.36</b>	79.09	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL PARCELA</b>			<b>3,827.73</b>	<b>100.00</b>	<b>3,827.73</b>	

## Estimari ale cresterii populatiei prin implementare PUZ

Categorie	Dimensionare	Observatii
Parcele cu functiunea reglementata-zona de locuinte semicolective cu maxim doua untati locative (cuplate)	16	maxim doua locuinte / parcela
Numar estimat de locuinte zona mixta	66	Locuinta medie - 60 mp (20% zone comune - casa scarii, lifturi, etc)
<b>Numar total de locuinte estimat</b>	<b>82</b>	<b>Locuinte individuale + locuinte colective</b>
Populatia totala estimata	205 locuitori	2.5 locuitori / locuinta
Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani)	2 copii	9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări)
Populație preșcolară estimată (3-6 ani)	13 copii	6,5 % din numărul total de locuitori estimat
Populație școlară estimată (7 – 15 ani)	35 elevi	17,5 % din numărul total de locuitori estimați

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Terenul nu este echipat momentan cu rețele edilitare. Rețeaua publică se găsește la marginea zonei în studiu, pe strada Oasului și pe str.Odobesti str. Stefan Pascu. Odată cu dezvoltarea zonei studiate, aceasta va beneficia de extinderea tuturor rețelelor edilitare. Astfel:

- Extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Stefan Pascu. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor menajere uzate presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Stefan Pascu, strada Oasului. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de canalizare a apelor pluviale presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Stefan Pascu, strada Oasului. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Stefan Pascu, strada Oasului. Această investiție se va realiza de către beneficiari.
- Extinderea rețelei de alimentare cu gaz presupune prelungirea ei de la cea mai apropiată sursă, strada Stefan Pascu, strada Oasului. Această investiție se va realiza de către beneficiari.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse.

Rețelele necesare dezvoltării zonei se vor realiza înainte de autorizarea viitoarelor construcții.

**3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare a localității;
- apele meteorice se vor colecta separat și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;



- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate.

### 3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenul se va parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 19 de parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite. Acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor PUZ.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniului public.

**Zona de parc/scur în suprafața de 800,37 mp va face parte integrantă din parcela RrM3, cu front la strada Oasului, și va rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat.**

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

Nr criteriu	UTILITATE PUBLICĂ	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	PROPRIETATE PRIVATĂ	9,951.00	100.00	<b>8,367.88</b>	<b>84.09 %</b>
2	PROPRIETATE PRIVATĂ CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0.00	0.00	<b>800.37</b>	<b>8.04 %</b>
3	SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	<b>189.45</b>	<b>1.90 %</b>
4	ZONA DEZMEMBRATA IN VEDEREA LARGIRII AMPRIZEI DRUMULUI - STR. STEFAN PASCU CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0.00	0.00	<b>593.30</b>	<b>5.96 %</b>
	<b>TOTAL</b>	9,951.00	100.00	<b>9,951.00</b>	<b>100.00 %</b>

### 3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale, cuplate cu maxim două unități locative sau insiruite, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

### 3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și gaz și pentru realizarea drumului la strat de rezistență.

### 4. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)"

Proiectantul consideră oportună investiția.

Data

02/10/2019

Cluj Napoca

Întocmit

Arh./Urb. ȘTEFĂNUȚI Nicoleta

# Liu-1

## 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 diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

**S\_Va-1** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) 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. Acesta va include minimum un cvartal.

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

### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, 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 PUZ.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG 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 (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu 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 prezentul Regulament.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, 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 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. 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
- (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. 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. 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. 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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele

acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele aflate în zona de întorcere a drumurilor infundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate) adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe înșiruite - capetele de siruri, locuințe cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- (f) toate construcțiile de pe parcelă 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.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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 posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

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.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

## 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 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 apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi 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 EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în 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 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. 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.

## 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 permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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.

În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu alei care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.

#### 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%

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:  
CUT maxim = 0,9

## Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

**S\_Va-1** – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

#### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, 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 PUZ.

#### 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. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Parcuri cu acces public nelimitat.

#### 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 jocă, 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

Nu sunt.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu 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 clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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 sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic 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 automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

#### 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR



Toate clădirile se vor racorda 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). In 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

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

### 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, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Parcelar riveran principalelor artere de trafic - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

### Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

### Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, construirea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu
- parcela în înteles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos
- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament vor fi reglementate urbanistic prin PUD

## B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțiile 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. Serviciuții de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciuțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

## 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.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu

caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul P.U.G.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă 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 la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

Reparația capitală, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului

Regulament. 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 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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

- (a) 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, dar nu mai puțin de 3 m
- (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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 parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul P.U.G. 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 subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+6+1R$ ;  $(1-3S)+P+7$

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+7+1R$ ;  $(1-3S)+P+8$

## 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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 P.U.G.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% 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 recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul nu este 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 2,2 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 fără a afecta spațiul public. Tratamentul 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)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

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

Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 50%.

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 60%

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,0.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,4.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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