

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea investitiei:	<b>P.U.Z. - Mihai Romanul</b>
Investitor:	<b>Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa Ioana Silvasan, Vlad Silvasan, Alin Gavrilu, Mariana Gavrilu, Dumitru Jucan, Florin Pop, Septimiu Pop, Elena Pop</b> str. Plopilor nr.38, ap. 7, mun. Cluj-Napoca
Faza:	<b>P.U.Z.</b> Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. DICO SI TIGANAS birou de proiectare S.R.L. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 98-100

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Se doreste realizarea unui PUZ, pe terenul in suprafata de 15.271mp, situat in municipiul Cluj-Napoca, in cartierul Buna Ziua, pe strada Mihai Romanul. Intentia presupune formarea unor parcele individuale destinate construirii ulterioare de locuinte individuale si semicolective.

#### 1.3.Solicitari ale temei program

In conformitate cu solicitarile investitorilor, si in corelare cu prevederile PUG, se demareaza procesul de urbanizare pe zona studiata, incadrata in **UTR ULiu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Urbanizarea constituie prima etapa dintr-un proces care are ca scop final realizarea locuintelor de tip izolat, semicolective (familiale, cuplate), impreuna cu delimitarea unei zone utilizata in primul rand de catre riverani, ca spatiu verde si o subzona cu incadrarea urbanistica S UIs\*-subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar situate la etajele celor doua cladiri situate la str. Mihai Romanul.

In corelare cu prevederile RLU aferent PUG, se grupeaza si se amplaseaza urmatoarele zone distincte:

-zona in aliniamentul strazii care se formeaza, prin largirea celei existente, inspre latura vestica a terenurilor detinute de beneficiarii initiali (Salajan si Damsa), pe partea estica a strazii Hortensiei (propunere de denumire a strazii) (profil 9m)– locuinte semicolective(cu maxim doua unitati locative-apartamente) cuplate D(S)P+1E+M/R; in capatul strazi in zona intersectiei cu viitoarea strada C v se propune o locuinta semicolectiva in regim izolat.

-pe partea vestica a strazii Hortensiei – locuinte semicolective (cu doua unitati locative-apartamente) propuse, care se intercaleaza intre alte locuinte existente D(S)P+1E+M/R;

-zona in aliniamentul strazii Mihai Romanul – S UIs\*-subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar situate la etajele celor doua cladiri propuse, de o parte si alta a strazii Hortensiei cu regim de inaltime (1-S)+P+3E+R;

-zona Va - subzona verde amplasata ca o zona de tampon, o fasie generoasa (5m latime) in lungul strazii Hortensiei (pe partea estica a strazii), in fata sirurilor de case cuplate.

Pentru o buna functionare a circulatiei si accesurilor in zona, din noua strada „ Hortensiei” inspre est se vor forma doua mici stradute – aleea Cimbrisorului si aleea Toporasilor, cu profil de 6m (conform PUG) care realizeaza fluidizarea circulatiei auto, facand legatura cu strada Teodor Musatescu care margineste la est terenul in studiu .

De asemenea, cu supunere fata de servitutile prevazute in PUG o fasie de teren adiacenta frontului strazii Mihai Romanul, se va transfera domeniului public pentru latirea ulterioara a drumului existent, la profilul transversal de 16.00m – *III.E - rezidentiala colectoare*, si totodata se va transfera tot in domeniul public o fasie lata de 1m in extremitatea estica a terenului studiat, in vederea largirii strazii Teodor Musatescu la profil de 9m (*profil conform PUG*).

In urma etapei de obtinere a avizului de oportunitate, s-a emis avizul 408 din 11.05.2018, prin care municipalitatea considera oportuna studierea zonei in vederea reglementarii urbanistice, sens pentru care delimiteaza o arie de studiu, care cuprinde si terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, mentionata in avizul de oportunitate nr.

159803/433/309 din 04.06.2015, beneficiar Fizesan Lucian.

*Pentru clarificari anexam alaturat avizele de oportunitate.*

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

La momentul initierii proiectului, obiectivul se afla in **UTR ULiu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.** Terenul studiat si mare parte din zona Mihai Romanul sunt supuse acestui proces inceput cu ani in urma, cand proprietarii de terenuri arabile din zona au inceput parcelari si constructii de locuinte individuale. Dezvoltarea zonei s-a realizat treptat si aleatoriu. Interventile au fost majoritatea punctuale, fara o coerenta la nivelul zonei in ceea ce priveste formarea lotizarilor si implicit mobilarea urbanistica. De asemenea, dimensionare si trasare corecta a circulatiilor auto si pietonale, dar si lipsa zonelor verzi pentru relaxare si agrement, a unei statii pentru transportul in comun, creaza si in prezent neajunsuri care trebuie remediate.

O serie de terenuri sunt si in prezent neamenajate, dar nu pentru mult timp.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Mihai Romanul, in vecinatatea intersectiei cu strada Tudor Musatescu, situat in cartierul Buna Ziua. Strada Mihai Romanul realizeaza, via strazii Macesului, o legatura alternativa intre strada Buna Ziua si Calea Turzii, principala magistrala de iesire din municipiu pe directia Turda -Targu Mures/ Alba Iulia.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Aria in care se localizeaza terenul propus pentru parcelare este caracteristica podisurilor, parte a versantului nordic, numit dealul Feleacului, pozitionat la sud de orasul Cluj-Napoca. Versantul nordic descrie o coborare clara, cu declivitati variate, catre valea Somesului, respectiv centrul orasului. Locul in care se afla terenul studiat, pastreaza o coborare graduala fara accidente majore de relief, pe directia sud-nord.

Paraul Becas curge catre oras, la o distanta situata la vest fata de terenul de studiu, la distanta considerabila (cca. 60m) si constituie un reper al zonei.

## 2.4.Circulatia

Strada colectoare Mihai Romanul deservește majoritatea proprietatilor din zona și asigură legătura alternativă între Calea Turzii și zona Lidl din Buna Ziua, via strazii Macesului. Recent strada a fost modernizată și asfaltată. Circulația auto se desfășoară pe câte o bandă pe sens și are un profil transversal de 7.00m. Trotuarele aferente nu au fost însă executate, astfel ca circulația pietonală nu este viabilă. Strazile limitrofe sunt de pamant și se întâmplă să nu fie dimensionate la gabaritul necesar. De asemenea nu există o conexiune între ele pentru o circulație eficientă.

Pentru circulațiile pietonale, auto și velo, se preiau profile tip, din PUG Cluj-Napoca, care stau la baza dimensionării strazilor existente sau propuse, cuprinse în arealul de studiu.

## 2.5.Ocuparea terenurilor

Terenurile zonei sunt fie reparcelate și construite cu locuințe cu regim redus de înălțime, fie în curs de urbanizare. În capatul dispere strada Turzii, sunt clădiri( locuințe sau firme cu activități economice) cu regim de înălțime mai mare, respectiv de la P+3+R la P+6/8.

Loturile neurbanizate reprezintă un procent consistent. Destinația lor actuală conform CF este de teren arabil. Agricultură nu mai reprezintă o delectnicire practică în zona și astfel aceste suprafețe de pamant sunt în prezent neutilizate, în așteptarea transformării lor în parcele construibile.

Terenul studiat este în aceeași situație. O serie de locuințe individuale dispuse pe latura de est, în lungul strazii Tudor Musatescu, amplasate pe parcele regulate, de dimensiuni similare, constituie deja un front construit și bine încheiat. Latura de vest prezintă vecinătăți lotizate, unele construite sau care se află în fază de construcție a unor locuințe individuale.

În imaginea de ansamblu se constată o lipsă de zone verzi organizate necesare pentru relaxarea și petrecerea timpului liber. Zona verde este momentan reprezentată de terenurile virane, pe care vegetația s-a dezvoltat spontan.

## 2.6.Echiparea edilitara

Zona este inclusă în intravilanul municipiului și beneficiază de utilitățile necesare, dar rețele sunt dispuse în principal în lungul cailor principale de circulație, recent asfaltate. Pe strazile limitrofe s-au executat lucrări pentru extinderea utilitatilor, doar către noile construcții.

## 2.7.Probleme de mediu

Nu se identifică probleme majore de mediu. Ocrotirea paraului Becas și a zonei de protecție limitrofe, reprezintă o necesitate, chiar dacă se află la distanță de terenul studiat.

Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate din procesul de locuire se face în zone special amenajate în incinta fiecărei parcele.

## 2.8. Optiuni ale populației

Zona Mihai Romanul este atractivă pentru investiții, întrucât dispune de o rezervă de teren încă neocupată de construcții și care se află în curs de urbanizare.

Poziția pe care o ocupă în ansamblul localității, legăturile către zonele de interes, lipsa unor factori poluanți (zgomot, galăgie, mirosuri), prețeaza arealul pentru realizarea de locuințe. Prezența locuințelor și extinderea acestui tip de funcțiune, confirmă precizările. Extinderea și modernizarea circulațiilor și a rețelelor de utilități conduc spre o creștere a valorii terenurilor. Astfel, alternativa față de zonele aglomerate și foarte densificate ale orașului este viabilă.

## 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

O serie de documentații de urbanism, în special P.U.D-uri aprobate în anii 2000, prin HCL au produs urmări, în sensul în care pe terenuri cu destinație inițială agricolă, dezmembrate și

parcelate s-au realizat locuinte individuale, cu regim redus de înălțime și drumuri de legătură aferente.

Terenul pentru care se dorește realizarea urbanizării, se află în această zonă supusă dezvoltării imobiliare și care oferă încă multe terenuri nevalorificate din punct de vedere urbanistic, neamenajate și libere de construcții.

### 3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifică zona studiată ca aparținând **UTR ULiu** - *Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

În lungulul paraului Becas, este menționat **UTR=Ve** - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic.* Poziția cursului de apă se află la distanță (cca 58m) și nu este inclusă în zona de studiu / reglementare pentru terenul studiat.

Pentru zona cu destinație de spațiu verde, propusă în prezentul PUZ, în completarea parcelelor destinate locuințelor, se propune **UTR=Va** - *Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.*

Tot în această zonă se propune subzonă cu **UTR-UIs\*** – *Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public.*

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În primul rând se vor respecta prevederile impuse de Agenția de Mediu.

Realizarea de parcele individuale, regulate și bine proporționate, cu respectarea cerințelor de construibilitate prevăzute în PUG, completate cu extinderea rațională a căilor de circulație, interconectate, identificarea și amenajarea sustenabilă unor zone verzi, adaptate la realitățile topografice, geologice și naturale ale sitului, protejarea și amplificarea cadrului natural al paraului Becas, în folosul locuitorilor, pot constitui o compensație pentru alterarea cadrului natural.

### 3.4. Modernizarea circulației

Circulația existentă în zonă se desfășoară cu prioritate pe strada colectoră Mihai Romanul, către zonele Calea Turzii și restul cartierului Buna Ziua, via strazii Macesului. Drumurile adiacente, nemodernizate, patrund în zona studiată și deservește parcelele construite / încă neconstruite din zonă.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse și după finalizarea extinderii rețelelor de utilități, se va alcatui și moderniza drumul de acces cu propunerea de a primi denumirea de stradă „Hortensiei” la profil de 9m și strazile tip alee denumite Cimbrisorului și Toporasilor, la profil de 6m.

Prin noul PUG adoptat în decembrie 2014, vechile profile pentru circulații acceptate anterior, nu se mai acceptă spre a fi propuse în viitoare documentații urbanistice.

Astfel, căile de circulație cuprinse în zona de studiu se vor lărgi astfel:

- strada Mihai Romanul, **profil III.E.**, colectoră: 16.00m;
- Strada Hortensiei, profil IV.2 – zonă rezidențială, 9m
- aleea Cimbrisorului și aleea Toporasilor, profil IV.2 –alee rezidențială, 6m
- str. Tudor Mușatescu va ajunge la profil IV.2 zonă rezidențială –profil de 9m prin dezmembrarea din terenul beneficiarilor a unei fasii de 1m pe latura estică a terenului în studiu. Acum str. Tudor Mușatescu are doar 8m lățime.
- drum nou prevăzut în PUG pe latura de nord a parcelei studiate: **III.F.** zonă rezidențială: 15.00m;

Aceste profile contin circulație auto, pietonală și velo, parcuri, împreună cu zone plantate, cu rol de perdea de protecție și umbră, dispuse în lungul lor.

Autovehiculele riveranilor se vor parca numai in interiorul parcelelor, fara a stanjenii in niciun fel circulatia pe strada. Parcarile publice se vor dispune in lungul strazilor, conform profilelor prevazute in PUG.

Pentru clarificari se va consulta plansa *Reglementari urbanistice*, care contine si profilele transversale din PUG.

### 3.5.Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafata de 15271mp, supus studiului este inregistrat in prezent in CF cu destinatia de teren arabil. Prin procesul de urbanizare se urmareste transformarea lui in parcele construibile pentru **locuinte semicolective (familiale) si/sau individuale, tip cuplate**.

Gruparea se face astfel:

-zona in aliniamentul strazii M. Romanul - loturi zona cu institutii si servicii publice- Is\* ( de tip medical, recuperare medicala, stomatologie, medicina familiei)amplasate la parterele celor doua cladiri, si activitati economice cu caracter tertiar la etajele celor doua cladiri, cu regim de inaltime (1-3S)+P+3E+R;

-zona in lungul strazii Hortensiei - loturi cu locuinte cuplate, semicolective (2apartamente/cladire) (S/D)+P+1E+R/M pe laturile vestica si estica,

### BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA 15271mp:

BILANT TERITORIAL - RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATA 15.271mp

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		mp.	%	mp.	%
1	SUBZONA Liu* – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME: D(S)+P+1E(+M) – MAX. D(S)P+2E, din care:	–	–	8725	57.1
	– LOCUINTE SEMICOLECTIVE (2 apartamente), CUPLATE– 24 buc. 8357 mp				
	– LOCUINTE INDIVIDUALE – 1 buc. 368 mp				
2	Is* – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC, AMPLASATE LA PARTER, LA ETAJE ZONA CU ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR (BIROURI)			2078	13.6
3	ZONA CIRCULATII (DRUM PROFIL 9m, 6m) SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, NOU PROPUSE PE TEREN GRUP PROPRIETARI+POST TRAFU	–	–	2913	19.1
4	ZONA TEREN CEDAT PENTRU LUCRARI DE AMENJARE A DRUMULUI EXISTENT STR. MIHAU ROMANUL, LA PROFIL DE 16m	–	–	284	1.9
5	ZONA TEREN CEDAT PENTRU LUCRARI DE AMENJARE A DRUMULUI EXISTENT STR. TUDOR MUSATESCU, LA PROFIL DE 9m			253	1.6
6	VA – SUBZONA VERDE, GRADINA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	–	–	1018	6.7
	TOTAL	15271	100	15271	100

Reglementarile urbanistice propuse pentru zona de studiu se incadreaza in prevederile RLU aferent PUG pentru aceasta zona si sunt aferente urmatoarelor UTR-uri:

- UTR=Liu\*** - *Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, pentru ambele tipuri de locuinte, cu respectarea criteriilor de constructibilitate aferente fiecărei tipologii;*
- UTR=Va** - *Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat, pentru suprafata de teren delimitata si prevazuta pentru locuitorii zonei, ca si zona verde pentru relaxare;*
- UTR=Is\*** - *Zona de institutii se servicii publice si de interes public suprafata de teren delimitata la limita strazii Mihai Romanul, cu respectarea criteriilor de constructibilitate aferente acestei tipologii;*

A teren = 15.271mp		UTR = ULiu	
ULiu – ZONA DE URBANIZARE. LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN			
Liu* – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN			
Is* – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC			
Liu* – Regim de inaltime admis: (S/D)+P+1E+(M/R)			
Is* – Regim de inaltime admis: (1-2S)+P+3E+(R)			
P.O.T. existent = 0% ULiu		C.U.T. existent = 0% ULiu	
P.O.T. propus = 35% LIU*		C.U.T. propus = 0.9 Liu*	
P.O.T. existent = 0% Uls		C.U.T. existent = 0% Uls	
P.O.T. propus = 60% Is*		C.U.T. propus = 2.2 Is*	

**UTR=Liu\***

Regim de inaltime admis/propus = **(S/D)+P+1+(M/R)**

POT existent = 0%  
**POT propus =35%**

CUT existent = 0  
**CUT propus = 0.9**

**UTR=Is\***

Regim de inaltime admis/propus = **(3S)+P+3+R**

POT existent = 0%  
**POT propus =60%**

CUT existent = 0  
**CUT propus = 2.2**

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

### 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

La momentul implementarii prezentului PUZ si inainte de realizarea locuintelor propuse, rețeaua de utilitati existenta se va extinde si completa, cu racordarea din strada Mihai Romanul.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei publice de apă existentă pe strada Mihai Romanul. Pe această extindere se vor prevedea hidranți exteriori pentru stingerea incendiului din exterior.

Printr-o rețea de canalizare gravitațională apele menajere din incinta studiată vor fi conduse într-o stație de pompare ape menajere amplasată în zona de aval a strazii "A". Evacuarea apelor menajere se va face la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Mihai Romanul, prin intermediul stației de pompare și a unui cămin de racord.

Apele meteorice din incinta vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare gravitațională și vor fi conduse într-o stație de pompare ape pluviale amplasată în zona de aval a strazii "A". Evacuarea apelor pluviale se va face la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Mihai Romanul, prin intermediul stației de pompare și a căminului de racord. Apele meteorice, înainte de a fi evacuate în rețeaua publică de canalizare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu by-pass.

Soluția pomparii apelor menajere și meteorice este necesară întrucât descarcarea gravitațională nu este posibilă.

Dacă, în urma dezvoltărilor ulterioare, strada "F" propusă se va realiza și va fi echipată cu rețele edilitare stațiile de pompare ape menajere și ape meteorice se vor putea bypassa, evacuarea apelor menajere și meteorice de pe incinta realizându-se gravitațional.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaz presiune redusă existentă pe strada Mihai Romanul.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor de pe amplasament se va realiza dintr-un post de transformare dedicat, post de transformare ce va fi integrat în rețeaua de medie tensiune a Operatorului de distribuție.

Se recomandă amplasarea tuturor utilitatilor în pământ, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicații și iluminat public.

### **3.7. Protecția mediului**

Se vor respecta întru totul prevederile Agenției de Mediu.

Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate ca urmare a locuirii se face în zone special amenajate. Evacuarea rezidurilor menajere se face în sistem de colectare a gunoiului menajer prin zona specializată, fiind prevăzut un punct gospodăresc. Limita de ridicare a gunoiului menajer trebuie să fie de trei zile vară și două zile iarnă.

Evacuarea apelor uzate se va face în sistemul de canalizare, cu stație de pompare, care se va construi anterior realizării locuințelor.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În conformitate cu prevederile PUG, în completarea zonelor destinate exclusiv realizării de locuințe, se prevede o parcelă de teren cu rol de spațiu verde cu acces public nelimitat.

De asemenea pentru a face posibilă realizarea lărgirii drumurilor Mihai Romanul, se vor transfera suprafețe de teren, dezmembrate din terenul inițial, către domeniul public.

## **4. CONCLUZII**

### **4.1. Categoriile de costuri**

Realizarea modernizării drumului strazii Hortensiei, extinderea și completarea rețelelor de utilități, a amenajărilor zonei verzi intră în sarcina investitorilor, într-o posibilă și de dorit colaborare împreună cu riveranii strazii menționate. Realizarea acestor investiții se face în ideea păstrării drumului nou creat în proprietate privată, cu acces auto și pietonal controlat.

## 4.2. Concluzii

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea de locuinte semicolective/individuale cuplate, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si construibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiata.

De asemena se doreste ca propunerea urbanistica sa vina in completarea functiunilor propuse in PUD-urile aprobate anterior prin HCL, cu conectarea si reorganizarea functionala a situl studiat.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari – viitorii locuitori ai zonei, cat si pentru municipalitate. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

Data elaborării:

04.11.2019

Întocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privira la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;  
S\_Et - subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential;

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca.

Pentru ULiu - locuire: **UTR Liu\*** - locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban;

Pentru S\_UIs: institutii si servicii - **UTR= S\_Is\*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, la parter si la etaje, activitati economice cu caracter tertiar, situate in zone cu caracter rezidential;

Pentru Va : **UTR Va** – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

### 2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.4154 / 29.08.2017 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

### 3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, in scris in CF cu nr cad.313424 si avand suprafata de **15271mp.**

Terenul supus reglementarii apartine unui grup de proprietari format din Damsa Samoila, Salajan Liviu si Sotia Salajan Violeta, Silvasan Vlad si sotia Silvasan Ioana, Gavrilu Alin si sotia Gavrilu Mariana, Dumitru Jucan, Pop Florin , Pop Septimiu si Pop Elena, cu adresele in municipiul Cluj-Napoca.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

**UTR Liu\* - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;**

**UTR S\_Is\* - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar (birouri) situate la etajele cladirilor propuse**

**UTR Va – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat**

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

**4.1.** Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

**4.2.** Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

**4.3.** Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

**4.4.** Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

**4.5.** Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – **Liu\***, **S\_Is\***, **Va**, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de construibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.

Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

#### 6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt construibile numai daca indeplinesc simultant urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;

- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;
- suprafata parcelei nu va fi mai mica de 150mp pentru locuinte insiruite, covor sa in cascada; mai mare sau egala cu 300mp pentru locuinte cuplate; mai mare sau egala cu 360mp pentru locuinte izolate

### **6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **Liu\***, **S\_Is\*** si **Va**.

### **6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor**

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu\***, **S\_Is\*** si **Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

### **6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu\***, **S\_Is\*** si **Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

### **6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu\***, **S\_Is\*** si **Va**

In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

### **6.6. Aspectul exterior al cladirilor**

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

### **7.1. Circulatii si accesuri**

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Mihai Romanul, str. "Hortensiei", nou creeata si aleile "Cimbrisorului" si "Toporasilor".

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

### **7.2. Stationarea autovehiculelor**

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele. Parcarile (suplimentare) publice vor fi organizate pe circulatiile din strada "Hortensiei".

Aceste strazi vor fi realizate cu respectarea profilelor transversale III.E( 16m - zona rezidentiala), respectiv IV.2. (9m zona rezidentiala; 6m alee rezidentiala); profil III.F (15m zona rezidentiala) pentru viitoarea strada de la nordul zonei de studio, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, care asigura posibilitatea organizarii parcarilor publice in aliniament.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor**

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele existente in zona.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.

Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate locativa in parte. La nivelului intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta.

Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Prin prezentul proiect se propune parcelarea terenului in suprafata de 15271mp, latirea si modernizarea strazii Mihai Romanul si crearea unei noi circulatii, denumita str. "Hortensiei" si aleile "Cimbrisorului" si a "Toporasilor".

Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de constructibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

#### **10.1. Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu\***, **S\_Is\*** si **Va**.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele care vor avea o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiul public si acolo unde cladirile vor fi retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca si spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor, sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcare si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

#### **10.2. Imprejmuiri**

Spre spatiul public aliniamentul zonei cu locuinte va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea lui prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.

Policarbonatul este strict interzis.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1.1. Unitati si subunitati functionale**

Pentru Liu - locuire - **UTR Liu\*** - *locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban* - locuinte familiale (semicolective) cu maximum doua unitati locative;

Pentru **UTR S\_Is\*** - *subzona de institutii si servicii publice si de interes public*, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri, administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000mp. servicii profesionale, servicii cu acces public, cazare turistica, cercetare stiintifica, culturale; sanatate ; etc.) situate la etajele cladirilor propuse ;

Pentru **UTR Va** – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, dezvoltata in lungul str. nou create, str. Hortensiei, pe partea ei estica

#### A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

În prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local și pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, există servituti de utilitate publică impuse prin PUG pentru largirea străzii Mihai Romanul (conform profilului III.E -16m) sau restricții deosebite.

În ceea ce privește substanța RATUC accesul pentru lucrări de întreținere trebuie asigurat fără restricții.

#### B. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIU PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spațiului public*, 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* - profil III.E. de 16.00m – str. Mihai Romanul și profil IV.2. de 9.00m și IV.2 de 6.00m - str. "Hortensiei", aleea Cimbrisorului și a Toporasilor, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

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 și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate CTATU.

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

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

#### SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Liu\*:** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

#### ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

**Liu\***

**Locuințe individuale** (unifamiliale), de tip izolat, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile, amenajări exterioare, piscine.

Propunerea se va evidenția prin PUZ.

#### ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDIȚIONARI

**Liu\***

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta în istem cuplat.

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii cu acces public**, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

### ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

**Liu\***

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

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

### **SECȚIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe semicolective în sistem cuplat) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei, deoarece zona este nepopulată (există sporadic câte o casă, existând încă ample suprafețe de teren neconstruit).

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

**Liu\***

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

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața va fi de cca. 340 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate

(e) vor avea formă regulată

### ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**Liu\***

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 sau 5m, funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii

(filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Platformele de parcare simple sau acoperite cu copertine se pot amplasa și pe aliniament, însă parcarea autoturismelor se va realiza numai în interiorul parcelei.

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

**Liu\***

Clădirile se vor amplasa astfel:

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 25m de la aliniament. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, 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.

Pentru toate situațiile principiul contrapunerii curților sau grădinilor, va fi respectat.

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

**Liu\***

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă.

Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcarea autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

#### ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

**Liu\***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m, astfel încât să se poată parca în paralel două autoturisme.

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.

#### ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Liu\***

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau semicolective**, 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

**Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):**

– două locuri de parcare

**Alte activități:**

– conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG

**ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Liu\***

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

**ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Liu\***

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 (locuire).

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, 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, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR**

**Liu\***

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



### ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

#### **Liu\***

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 aliniment (grădina de față), 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.

### ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

#### **Liu\***

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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 spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

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

##### **Liu\***

**POT maxim = 35%**

Pentru toate utilizările admise.

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

##### **Liu\***

Locuințe, alte utilizări admise:

**CUT maxim = 0.9**

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri (anexe, garaje, copertine), calculul se va face în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei (SN) va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent. Se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1.40$ m.

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**S\_Is\*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri) situate la etajele cladirilor propuse

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

## ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

### **S\_Is\***

Se propune orice tip de activitati medicale, recuperare medicala, stomatologie, medicina familiei amplasate la parterele celor doua cladiri amplasate la str. Mihai Romanul.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

## ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

### **S\_Is\***

În zonele de etaje se aplica structură funcțională dedicată activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc;
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sanătate

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

### **Activități de mică producție, cu următoarele condiții:**

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

### **S\_Is\***

Locuire de orice tip.

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 refofosibile.

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 amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **S\_Is\***

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unui P.U.D., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

##### **S\_Is\***

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 20m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;
- (e) să aibă formă regulată;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles 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.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

#### ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

##### **S\_Is\***

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min.5m.

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

##### **S\_Is\***

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

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

##### **S\_Is\***

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

#### ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

##### **S\_Is\***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările cailor pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

##### **S\_Is\***

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la PUG. 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 de regulă în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol, numai în interiorul parcelelor.

Stationarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în cazul în care acestea au rol de curte de serviciu.

#### ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### **S\_Is\***

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul arhitectural.

Astfel înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

#### ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### **S\_Is\***

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, contemporană și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Cornișele vor fi de tip urban.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din P.U.G.

#### ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **S\_Is\***

Zona beneficiază de echipare edilitară completă, prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Pentru asigurarea utilităților necesare, toate clădirile se vor racorda 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.

#### ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### **S\_Is\***

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

#### ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

##### **S\_Is\***

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20m.

Împrejmuirile vor putea fi înalte de garduri vii.

Împrejmuirea spre parcelele vecine va fi transparentă sau opacă, cu înălțimea de maxim 2.20m.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

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

**S\_Is\***

P.O.T. maxim va cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

**P.O.T. maxim = 60%**

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

**S\_Is\***

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

**C.U.T. maxim = 2,2**

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Va - subzona spatiilor verzi, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat;**

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

#### ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

**Va**

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

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, 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.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

**Va**

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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.

### ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Va

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. ocuire de orice tip.

### **SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

Va

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

Va

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ.  
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

### ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

Va

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse în PUZ actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.D , modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.  
Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Va

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.  
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulament de urbanism al PUG

### ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Va

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### **Va**

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

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

## ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

### **Va**

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### **Va**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

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

## ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

### **Va**

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 III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

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

#### **Va**

**P.O.T. maxim = 5 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

Va

**C.U.T. maxim = 0,1** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

**NOTA:**

IN CAZUL IN CARE SE PROPUNE CONSTRUIREA A MAI MULT DE DOUA CONSTRUCTII PE O PARCELA SE VA INTOCMI PUD.

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

Data elaborării:

10.10.2019

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU