

## REGULAMENT DE URBANISM

### UTR M1\* - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

Pentru lucrarea:

## PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA STR. DUNARII LATURA ESTICA

Str. Dunarii, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar:	<b>SUCIU PETRU SI SOTIA SUCIU VIORICA</b> Loc. Hodisu, str. Principala nr. 32, jud. Cluj <b>SINCRAIANU MARIUS-IOAN</b> Mun. Cluj-Napoca, str. Nirajului nr. 3, bl. P.2, sc. 1, et.2, ap. 6
Proiectant general:	<b>S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.</b> <b>CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988</b>
Simbol proiect:	<b>34/2019</b>
Faza proiect:	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca

DEC 2019

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj-Napoca.

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

##### 1. Dispozitii generale

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



### Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- schimbarea functiunii zonei RiM – “Restructurarea zonelor cu caracter industrial”, in **M1\*** - “Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic”.
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019
- pentru organizarea retelei stradale se propune realizarea unei circulatii publice de legatura intre Str. Dunarii si Calea Someseni.
- se propune regularizarea strazii Calea Someseni conf PUG
- organizarea urbanistic –arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in **regim de inaltime S+P+6 E+Et** cu spatii comerciale la parter si apartamente la etajele superioare;

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt :

- 1.. CF nr 311136, nr CAD 311136, proprietar **SINCRAINU MARIUS-IOAN**, supraf **699 mp**
2. CF nr 312021, nr CAD 312021, proprietar **SUCIU PETRU si VIORICA**, supraf **3 186 mp**
3. CF nr. 312022, nr CAD 312022, proprietar **SUCIU PETRU si VIORICA**, supraf **372 mp**

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 4 257 MP**

### **2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z.;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

### **3. Domeniul de aplicare**

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca:

- **UTR RiM** “Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta” care isi va schimba functiunea in **UTR M1\*** - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic”
- Regimul de inaltime: S+P+6E+Et
- Suprafata totala a terenului: 4257mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019
- se propune realizarea unei circulatii publice de legatura intre Str. Dunarii si Calea Someseni - Str. A

#### **4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

##### **4.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona studiata este ferita de surse de poluare si nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din curtile amenajate ale constructiilor propuse.

Toti proprietarii loturilor din zona studiata vor beneficia de servicii epntru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contactelor cu firme de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin P.U.Z. se stabilesc urmatoarele reguli :

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei
- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

##### **4.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public**

Se va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

O alta conditie este efecturarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire, in urma caruia se va putea autoriza executarea constructiilor.

Proiectia fata de poluare si alte riscuri : pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona, se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

##### **4.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiei se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Daca specific zonei este aliniamentul deschis, acesta se va conserva.
- Aliniamentul existent se va conserva.

#### Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adancime=20m
- Daca amplasarea se face central sau existenta calcane pe parcela/parcelele invecinate, exista posibilitatea construirii pe o adancime max=40m
- In cazul parcelelor cu adancime > 50m: in partea posterioara se pot amplasa corpuri de cladire separate, in regim deschis, ele avand o **retragere fata de limita laterala =  $\frac{1}{2} h$  cladire** ( nu mai putin de 4,50m), iar **fata de limita posterioara  $\geq \frac{1}{2} h$  cladire** ( nu mai putin de 6m)
- Daca adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelelor, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioara, pe parcel ce face obiectul constructiei si restructurarii urbanistice se va amplasa de asemenea o curte dispusa strict in fata celei vecine cu lungime cel putin egala cu aceasta si o retragere fata de acea limita=  $\frac{1}{2} h$  cladire ( nu mai putin de 4,50 m)
- In situatiile in care organizarea spatiala impune local deschideri in frontul strazii, pe fiecare din cele doua parcele adiacente retragerilor fata de limita laterala comuna va fi  $\geq 4,50$  m

#### Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

- In cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate inchise pe 3 sau 4 laturi, intre fatadele interioare paralele se va asigura distanta min =  $\frac{1}{2} h$  cladire (nu mai putin 6m)
- In cazul existentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatade se va asigura aceeasi relatie: **dist min. =  $\frac{1}{2} h$  cladire** (nu mai putin de 6m)

Se vor respecta conditiile de protectie PSI și alte norme tehnice specifice functiunilor.

### **5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

O parcela va dispune de un singur acces carosabil, avand o **latime max= 6m**.

Stationarea autovehiculelor conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism se va face in proportie min 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirii. Se poate asigura stationarea autovehiculelor in cladiri dedicate, situate la o dist max= 250m de imobil.

Nu se amite stationarea sau accesul autovehiculelor in curtile cladirilor, in fasiile adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasarii constructiilor (40m).

Accesul auto si pietonal se va realiza din prelungirea str. Dunarii.

## **6. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legate de igiena si de protectie a mediului.

## **7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igina si de protectie a mediului.

Se doreste comas area celor 2 parcele. Astfel parcela cu nr.1 in proprietatea Sincaianu Mariun-Ioan si parcela cu nr. 2 se vor comasa si vor reprezenta parcela pe care se va realiza imobilul. Parcela nr. 3 va constitui parcela alocata drumului de legatura dintre str. Dunarii si Calea Someseni.

## **8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri**

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se va propune realizarea unei promenade pe laturile accesibile pietonale.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR M1\***

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- locuire colectiva, activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate, de turism (hotel, hotel de apartamente, motel, hostel) etc.
- Spre spatiile publice, apartamentele se apleseaza incepand doar de la ETAJUL 1.
- Nu este obligatorie prezenta locuirii.
- Obligatori functiuni de interes public la parter.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Diferenta de nivel intre strada si intrare va fi de maxim o treapta.

Accesuri din gang pentru activitati cu acces public limitat ( birouri etc.)

Conditia amplasarii in subteran sau in afara spatiului public a infrastructurii tehnico-edilitare

Posibilitatea existentei instalatiilor exterioare (climatizare, incalzire, pompe de caldura etc.)

cu conditia ca in functionarea acestora sa produca un zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



Garaje publice sau private sub/supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii : (a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei), (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/ secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

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

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50mp
- sa implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### 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 refofosibile;

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 natura.

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

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan)

în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejmuiuri;

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se stabilesc în cadrul prezentului PUZ.

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

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Exista front la strada
- Lungimea frontului la strada  $\geq 15\text{m}$
- Suprafata  $\geq 500\text{mp}$

Se admit operatiuni de comas are a parcelelor daca ele indeplinesc urmatoarele conditii:

- Exista un front la strada
- Forma este regulate

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis – independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere a clădirii față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

În cazul curtilor neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu  $\frac{1}{2}$  din h clădire, dar nu mai puțin de 6 m sunt admise configurații în retrageri transversal succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației sus menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

### 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 6m.

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

Pentru amenajările curtilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG Cluj. Atunci când se prevede 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 de 50% în spații specializate, dispuse în subsolul demisolului/ parterul clădirilor.

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

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/ alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locuințele necesare există un drept real de folosință, garantat prin detinerea în proprietate sau prin concesiune.



## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Cladirile se vor alinia la cornisa, situate la  $h=18\text{m}$  fata de nivelul trotuarului. O variatie de 0,50m este admisibila. In plus, se vor aplica cumulative urmatoarele criterii:

- Pentru cladirile comune, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 22m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25m, respectiv un regim de inaltime (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m.
- Pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 de m, respectiv un regim de inaltime (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.
- Pentru cladirile cu functiuni deosebite, aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28m in punctual cel mai inalt.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaje tehnice) cu conditia incadrării in inaltimea la cornisa/totala reglementata.
- Inaltimea totala maxima a corpurilor/ protiuilor de cladire situate in interiorul parcelei, dincolo de limita de 20 m de la aliniament va fi de maximum 18m.

## **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)

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 mixta, implicand uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament/ aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc., incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu conditia ca acestea sa nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornisa si sa ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului cladirii.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%), sau cu sarpanța, functie de contextul urban local.

Raportul plin gol va fi in corcondanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina o imagine urbana unitara, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei- tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor satuate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale/ necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la regulamentul PUG Cluj.

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

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru a asigura utilitatilor necesare la retele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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 5% din suprafața totală. 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**

Imprejmuirile 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. Toate împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile 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.

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

**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



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

**POTmax = 60 %**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC max= 40% x St (supraf teren) pentru parcelele comune

AC max= 50% x St (supraf teren) pentru parcelele de colt

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

**CUTmax = 2.8 ADC/mp**

Intocmit,

**arh. stag. Anita Perta**

Sef de proiect,

**urb. Corina Moldovan**