

## PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal „**ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 250/2001 ACTUALIZATA**”

Generat de imobilul .....loc. Cluj-Napoca, str. Simeria f.n., jud. Cluj

Beneficiar ....Luca Florin...

Identificat prin ....documentatia topografica anexata .....

Conform Avizului de oportunitate nr. ...364... din data de..23.04.2018....

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse <sup>1</sup>	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Dezmembrare C.F.-uri pentru loturile ce urmeaza sa fie impartite in mai multe parcele		
2	Dezmembrare parcele – creare topo pentru portiunile ce urmeaza a fi trecute in domeniul public (zonele in care strazile actuale isi vor modifica profilul).	Beneficiarul	Trimestrul 2-4 2020
3	Alipire C.F.-uri dezmembrate pe portiunea drumurilor pentru fiecare strada in parte; (fiecare strada va avea un singur C.F.)	Beneficiarul	Trimestrul 2-4 2020
4	Realizare proiecte locuinte unifamiliale dispuse izolat in cadrul parcelor	Beneficiarul	Trimestrul 1 2021
5	Executie constructii si bransamente la retelele ediltiare existente in zona	Beneficiarul	Trimestrul 2-3 2021
6	Cerere integrare PUZ in PUG	Beneficiarul	Trimestrul 4 2021

Investitor,  
....**LUCA FLORIN**....

### NOTA:

Stazile existente sunt in momentul de fata realizate la nivel de piatra sparta si sunt echipate cu toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, electricitate, telefonizare), dat fiind faptul ca in urma PUZ-ului realizat anterior pe aceasta zona (aprobat prin HCL 7597 din 09.11.2006), s-a construit in procent de 80%.

## FISA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC  
ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA**

loc. Cluj-Napoca, str. Simeria f.n., jud. Cluj

Beneficiar:

**Luca Florin**

loc. Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 7, ap. 1

tel. 0732407580

Proiectant:

**DINAMIC CONSTRUCT BILD SRL.**

Tel: 0732 407 580

dinamicconstructbild@gmail.com

Proiect nr. 13/2018

Faza: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

## LISTA DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea în cadrul proiectului	Semnat.
1.	Ing. Luca Florin	șef proiect	
2.	Arh. Simon Ciprian	Urbanist, proiectant de specialitate	
3.	Arh. Manciu Razvan	arhitect	

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. EXTRAS CARTE FUNCIARA
5. MEMORIU GENERAL
6. PLAN DE ACTIUNE
7. REGULAMENT DE URBANISM (UTR LIU Cluj-Napoca)
8. AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

### **B. BORDEROU PIESE DESENATE**

A01 PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ	SC. 1:5000
A02 PLAN DE INCADRARE IN PUG	SC. 1:2500
A03 PLAN PUZ APROBAT ANTERIOR HCL 7597/2016	SC. 1:2000
A04 PLAN SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:1000
A05 PLAN CONCEPT URBANISTIC	SC. 1:2500
A06 PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:600
A07 PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:800
A08 PLAN DE REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1:800
A09 PLAN DE MOBILARE URBANISTICA	SC. 1:600
A10 PROFIL STRADAL P1	SC. 1:125
A11 PROFILE STRADALE P2, P3	SC. 1:125
A12 PLAN PARCELAR REZULTAT IMAGINI CU SOLUTIA URBANISTICA	SC. 1:800

### **C. STUDII**

1. STUDIU TOPOGRAFIC
2. STUDIU GEOTEHNIC

## MEMORIU GENERAL

### 1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:  
**ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA**  
loc. Cluj-Napoca, str. Simeria f.n., jud. Cluj
- Beneficiari:  
**Luca Florin**  
loc. Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 7, ap. 1,  
tel. 0732407580
- Proiectant general:  
**DINAMIC CONSTRUCT BILD SRL.**  
Tel: 0732 407 580  
dynamicconstructbild@gmail.com
- Data elaborarii:  
**Mai 2020**

### 1.2. Obiectul lucrarii

- **Solicitari ale temei program**

Zona studiată de prezenta documentatie se afla in intravilanul loc. Cluj-Napoca, facand parte din zona de urbanizare cu profil rezidential UTR ULiu, conform PUG (Plan Urbanistic General).

Terenul aferent reglementării urbane este compus din mai multe parcele ce alcatuiesc un cvartal. Aceasta a fost stabilit in cadrul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism in cadrul Avizului de Oportunitate. Asadar, zona ce urmeaza a fi reglementata prin acest proiect este marginita de patru drumuri, dupa cum urmeaza:

- La nord de strada Medias
- La vest de strada Reghin
- La sud de strada Simeria
- La est de strada Beclean

Suprafata zonei de interventie este 31.106,10 mp.

Suprafata totala aferenta nr. cadastrale din cadrul proiectului este 25.365,00 mp.

NR. CADASTRAL / CF.	SUPRAFATA (mp)
261695	921
261696	914
261697	165
262944	49
262985	931
276705	491
276706	9
280514	900
281915	1408
281916	41
281917	51
282189	187
283087	479
287057	77
287058	916
287059	7
295634	283
295635	112
295935	7
295937	76
298294	395
302091	435
303003	156
304597	163
304598	163
304960	22
304962	34
305656	486
305946	1190
306096	20
307121	126
307123	4
307778	544
307779	500
310383	234
310689	52
314772	500
316189	172

<b>316270</b>	<b>284</b>
<b>316284</b>	<b>249</b>
<b>316437</b>	<b>118</b>
<b>316695</b>	<b>57</b>
<b>316739</b>	<b>249</b>
<b>316740</b>	<b>64</b>
<b>316874</b>	<b>228</b>
<b>316875</b>	<b>18</b>
<b>317300</b>	<b>885</b>
<b>317301</b>	<b>58</b>
<b>318149</b>	<b>1380</b>
<b>318150</b>	<b>4</b>
<b>319291</b>	<b>86</b>
<b>319292</b>	<b>444</b>
<b>319354</b>	<b>503</b>
<b>319355</b>	<b>32</b>
<b>319437</b>	<b>141</b>
<b>320458</b>	<b>482</b>
<b>320459</b>	<b>32</b>
<b>320943</b>	<b>10</b>
<b>321251</b>	<b>18</b>
<b>321252</b>	<b>496</b>
<b>323128</b>	<b>1022</b>
<b>326087</b>	<b>2317</b>
<b>326088</b>	<b>133</b>
<b>326622</b>	<b>477</b>
<b>326623</b>	<b>53</b>
<b>328412</b>	<b>67</b>
<b>328413</b>	<b>500</b>
<b>331424</b>	<b>124</b>
<b>331425</b>	<b>113</b>
<b>331426</b>	<b>62</b>
<b>331427</b>	<b>105</b>
<b>331428</b>	<b>308</b>
<b>331429</b>	<b>13</b>
<b>331430</b>	<b>13</b>
<b>331833</b>	<b>15</b>
<b>333275</b>	<b>893</b>
<b>333276</b>	<b>92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>25365</b>

Cvartarul face parte dintr-o zona rezidentiala ce a mai fost reglementata printr-un PUZ aprobat in anul 2006 (7597/09.11.2006). Pe durata valabilitatii respectivei documentatii de urbanism au fost construite locuinte unifamiliale si colective cu regim mic de inaltime (P+2). De asemenea, au fost realizate cele patru strazi ce marginesc amplasamentul la nivel de piatra sparta, insa neavand profilul stradal reglementat prin PUZ. Tot prin respectivul PUZ urma sa se realizeze str. Sebesului, strada ce impartea cvartarul in doua, facand legatura intre str. Reghin (la vest) si str. Beclean (la est), insa nu s-a executat.

Asadar, prin documentatia prezenta se doreste reglementarea zonei de interventie astfel:

1. Trecerea din UTR ULiu in **UTR LIU**
2. Realizarea **profilelor stradale corespunzatoare**
  - La vest de strada Reghin – 10m (pe ambele parti -> 1m trotuar + 1 spatiu verde plantat cu arbori de inaltime medii + 3m carosabil). *Vezi profil P1*
  - La sud de strada Simeria – 10m (pe ambele parti -> 1m trotuar + 1 spatiu verde plantat cu arbori de inaltime medii + 3m carosabil). *Vezi profil P1*
  - La est de strada Beclean – 9m (zona sudica), respectiv 8m (zona din nord). (pe ambele parti -> 1m trotuar + 3m carosabil pentru portiunea din nord (*Vezi profil P4*) si pentru portiunea din sud se adauga pe partea vestica a strazii 1m de spatiu verde. (*Vezi profil P3*). Conform situatiei topografice existente pentru aceasta strada, sunt deja despartite in alte CF-uri zonele aferente viitorului spatiu public, dat fiind faptul ca aceeasi solutie s-a propus si in PUZ-ul din 2006.
  - La nord de strada Medias – 8m (pe ambele parti -> 1m trotuar + 3m carosabil). *Vezi profil P4*
3. Realizarea parcelarii, conform planului de reglementari urbanistice atasat documentatiei. In urma parcelarii se vor propune 21 de locuri noi de parcare aferente locuintelor individuale.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutie

- *Date privind evolutia in zona*

Zona în care se află amplasamentul studiat se gaseste în partea nordica a orasului Cluj-Napoc, in cartierul Iris.

Zona studiată este formata dintr-un cvartal in care se regasesc mai multe parcele cu unitati de locuire.

Inainte de Revolutie in cartierul Iris a fost concentrata o mare parte din zona industriala a orasului, insa dupa inchiderea vechilor combinate si fabrici(de portelan, caramida etc), mai ales in ultimii 10 ani, cartierul a devenit unul rezidential, vechile hale industriale au fost transformate in locuinte, iar in zona livezilor s-au construit tot mai multe locuinte individuale si cuplate, amplasamentul facand parte din aceasta zona, a fostelor livezi de mere.



- *Potential de dezvoltare*

Cartierul Iris a fost unul din cartierele municipale ale orasului Cluj. Initial, populatia s-a stabilit in acest cartier pentru accesibilitatea la locurile de munca si la scoli, universitati.

Astazi, acest cartier cuprinde un mix de proprietati industriale cum sunt Fabrica de Medicamente Terapia, Combinatul de Utilaj Greu(CUG), Facultatea de Stiinta si Ingineria Materialelor, blocuri de apartamente si case si supermarketul Auchan.

De pe drumul judetean DJ 109 Chinteni-Panticeu-Recea Cristur-Dealul Jurcii se face accesul in zona studiata. Existenta drumului judetean, dar si faptul ca zona are toate utilitatile necesare construirii, creste accesibilitatea; astfel ca orice investitie care se realizeaza in proximitatea drumului are un potential ridicat.

## **2.2 Incadrarea in localitate**

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea nordica a localitatii.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Amplasamentul este situat in partea nordica a drumului judetean DJ 109.

In ceea ce priveste domeniul edilitar, exista posibilitati de racordare la utilitatile existente in zona, respectiv energie electrică, gaz, apa si canalizare.

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

- **Relieful**

Orasul Cluj-Napoca este situat intr-o zona deluroasa de relief, din partea central vestica a Transilvaniei intre Muntii Apuseni la vest, Campia Transilvaniei la est si Podisul Someșan la Nord. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadas, și prin anumite prelungiri pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii. Spre sud-est ocupă spațiul terasei superioare de pe versantul nordic al delului Feleac, fiind înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 825 metri. La sud orașul este străjuit de Dealul Feleac, cu altitudinea maximă de 825 m, în vârful Măgura Sălicei. La est, în continuarea orașului se întinde Campia Someșana, iar la nordul orașului se află dealurile Clujului, cu piscuri ca Vârful Lombului (684 m), Vârful Dealul Melcului (617 m), Techintău (633 m). Înspre vest se află o suită de dealuri, cum ar fi Dealul Hoia (506 m), Dealul Gârbăului (570 m), ș.a. Odinioară în afara orașului, acum în interior însă, se află dealul Calvaria dealul și dealul Cetatuia.

Ferma Steluta este una dintre cele mai vechi ferme pomicole din Romania, primii pomi fiind plantati undeva in jurul anului 1950. Ferma a fost una dintre cele mai de success din tara, conditiile climatice precum si cele de sol fiind deosebit de favorabile culturii pomilor fructiferi.

- **Conditii hidrogeologice**

Nivelul hidrostatic (NH) al pinzei freatice sau adâncimea pânzei freatice variază în funcție de formele de relief.

- **Clima**

Clima Clujului este plăcută, de tip continental moderată. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la

iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm

- Conditii geotehnice

Se vor stabili in functie de studiul geotehnic. Vezi studiu geotehnic anexat documentatiei.

#### ▲ **Riscuri naturale**

Zona studiata se afla pe un deal, in fosta vechii livezi Steluta, intr-o zona cu o declivitate medie. In vederea asigurarii stabilitatii constructiilor va fi necesar un studiu geotehnic, deoarece ne raportam la un teren inclinat. In urma unei astfel de analize se vor obtine informatii valoroase cu privire la calitatea si proprietatile terenului, la avantajele si la dezavantajele pe care acesta le ofera si se vor putea seta oportunitatile si provocarile in construirea cladirilor pe o astfel de suprafata. Fundatiile adanci si zidurile de sprijin sunt de luat in calcul in vederea asigurarii stabilitatii constructiilor.

Sistemul de scurgere al unei case in panta trebuie sa fie foarte bine gandit si implementat, tocmai pentru a reduce riscul aparitiei infiltratiilor in zona mai inalta a constructiei. In vederea evacuarii apelor pluviale, acestea se vor scurge catre rigolele stradale. In studiul geo se prezinta masurile necesare pentru construirea caselor de locuit si evitarea unor lucrari care ar putea duce la destabilizarea partiala a terenului.

## **2.4 Circulatia**

- α) Cai de comunicatie rutiera

Circulatia rutiera in zona este asigurata de pe drumul drumul judetean DJ 109 pe strada Odobesti si apoi a Simeriei, a strazii Beclean si Medias.

- β) Circulatia feroviara

Nu exista linie de cale ferata

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

In zona exista terenuri virane si parcele ocupate cu locuinte individuale unifamiliale sau cuplate.

## **2.6. Echiparea edilitara**

În zona studiata există rețelele publice de alimentare cu energie electrică, gaz, apa si canalizare acestea fiind prezente langa amplasament, deci existand posibilitatea racordarii la acestea.

### **Alimentarea cu apă potabilă**

În zona studiata există rețele publice de alimentare cu apa potabila, deci exista posibilitatea racordarii la acestea.

### **Rețele de canalizare**

Se va realiza prin extinderea si racordarea la rețeaua de canalizare existenta. Sistemul de canalizare in incinta se va realiza cu teava PVC-KG. Apele pluviale de pe drumurile de acces, parări auto se vor colecta prin intermediul rigolelor, si se vor deversa in santul de la marginea drumului.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin extinderea si racordarea la rețeaua de gaze naturale existenta.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați se va face prin realizarea bransamentelor pentru fiecare parcela.

Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați prin rețele de tip subteran. Dimensionarea și executarea rețelelor electrice nou propuse se vor face prin proiecte tehnice intocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

### **Alimentarea cu energie termică**

Se va face in sistem individual pe fiecare parcela. Agentul termic va fi asigurat prin centrală termică individuala, care poate functiona pe combustibil gazos, solid si prin panouri radiante electrice sau solare. De asemenea, se recomanda folosirea pompelor de caldura in vederea folosirii energiei regenerabile.

### **Rețele de telefonie**

Se vor crea conexiuni la rețeaua de telefonie existenta.

## **2.7 Probleme de mediu**

În ceea ce privește tipul construcțiilor de pe amplasament, acestea vor fi locuinte. Nu se vor propun activități cu profil sau risc de poluare.

In ceea ce priveste problematica zonelor de protectie naturala, arheologica si arhitecturala nu sunt inregistrate pana in prezent valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale.

## **2.8 Optiuni ale populatiei si a factorilor implicati**

Principala optiune a populatiei este cea de acordare pentru suprafata de teren studiata a statutului de zona de locuinte.

Parcela studiată este in proprietatea beneficiarului.

- Punctul de vedere al municipiului Cluj-Napoca asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei  
Primaria sprijina dezvoltarea urbanistica a intregii localitati privind constructiile cu profil de locuinte, si in consecinta si acest demers local. De asemenea, este in interesul tuturor pentru a se realiza profilele stradale prin care se propune cca. 700mp suprafete amenajate de spatii verzi, trotuare amenajate.
- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.  
Proiectantul considera perfect realizabila aceasta initiativa si urmeaza sa solutioneze problematica ridicata conform temei de proiectare si a normelor de specialitate in domeniu.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **a. Studiul topografic**

Studiul releva faptul că terenul are o declivitate medie, astfel încât va fi necesară o sistematizare a terenurilor de către beneficiari la nivel punctual.

##### **b. Valorificarea cadrului natural**

Casele de locuit vor avea un regim maxim de înălțime de trei niveluri supraterane. Având în vedere că terenul este ușor înclinat, se va avea în vedere adaptarea funcțiilor și a soluției constructive la acesta.

#### **3.2 Prevederi ale P.U.G.**

Zona studiată conform documentației cadastrale prevede teren din zona unităților rezidențiale. Prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul propus, făcând parte din Unitatea teritorială de referință **UTR ULiu**, conform PUG Cluj-Napoca.

#### **3.3 Organizarea circulației**

Se va realiza astfel:

##### **1. Realizarea profilelor stradale corespunzătoare**

- La vest de strada Reghin – 10m (pe ambele părți -> 1m trotuar + 1 spațiu verde plantat cu arbori de înălțimi medii + 3m carosabil). *Vezi profil P1*
- La sud de strada Simeria – 10m (pe ambele părți -> 1m trotuar + 1 spațiu verde plantat cu arbori de înălțimi medii + 3m carosabil). *Vezi profil P1*
- La est de strada Beclean – 9m (zona sudică), respectiv 8m (zona din nord). (pe ambele părți -> 1m trotuar + 3m carosabil pentru porțiunea din nord (*Vezi profil P4*) și pentru porțiunea din sud se adaugă pe partea vestică a străzii 1m de spațiu verde. (*Vezi profil P3*). Conform situației topografice existente pentru această stradă, sunt deja despartite în alte CF-uri zonele aferente viitorului spațiu public, dat fiind faptul că aceeași soluție s-a propus și în PUZ-ul din 2006.
- La nord de strada Medias – 8m (pe ambele părți -> 1m trotuar + 3m carosabil). *Vezi profil P4*

2. Realizarea parcelării, conform planului de reglementări urbanistice atașat documentației. În urma parcelării se propune 21 de locuri noi de parcare aferente locuințelor individuale.

#### **3.4 Zonificarea funcțională - reglementări, indici urbanistici**

Se dorește trecerea de la UTR ULiu la Liu prin acest PUZ. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare.

Retragerile viitoarelor construcții de la aliniamente, rezultate în urma poziționării corecte a firelor de circulație auto și pietonale în urma implementării profilelor stradale propuse, sunt prevăzute a se face la 5m față de strada Reghin, Medias, Beclean, Simeriei.

Retragerile față de limitele laterale se vor face la 3,00m în ambele părți.

Fata de limitele posteriore retragerea este de 6 m conform planului de reglementari PUZ anexat, insa limita posterioara edificabila nu poate fi la mai mult de 25m fata de aliniament.

Imobilele existente ce ies din suprafata edificabila conform plansei de reglementari urbanistice nu pot fi extinse sau supraetajate. Se poate interveni doar la nivel de intretinere, renovare sau refatadizare.

Se propun puncte gospodaresti cu colectarea selectiva a deseurilor (sticla, hartie, PET, ambalaje, etc.) amplasate pe fiecare parcela.

În perimetrul studiat nu există zone de protecție a rețelilor edilitare.

### Indici urbanistici propunere:

	Funcțiune	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Construcții existente	2618,50	8,42	2618,50	8,42
2	Construcții propuse	0	0	1985,50	6,38
3	Circulații auto și platforme	437,50	1,41	812,50	2,61
4	Parcaje	6920,50	22,25	6863,70	22,07
5	Platforme / Circulații pietonale	0	0	1354,40	4,35
6	Spații verzi amenajate	7764,43	24,96	17471,50	56,17
7	Teren neamenajat	13365,17	42,96	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>31106,10</b>	<b>100</b>	<b>31106,10</b>	<b>100</b>

**POT max = 35,00%, CUT max = 0,9 – pentru locuinte**

### 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Surse de alimentare cu apa

Apa constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă, din punct de vedere cantitativ și calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apă pentru clădirile cu specific de locuire cuprinde consumul menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, prepararea hranei, spălatul corpului, al rufelor și a vaselor etc.) și rezerva pentru asigurarea necesarului în vederea combaterii incendiilor, daca acest lucru nu poate fi facut din alimentarea cu apă de la conducta comunala.

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental in alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990 și 1343/0-1989 și STAS 1343/1-1995).

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea la conducta existenta.

#### Necesarul de apă potabilă

Reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.  
Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m<sup>2</sup>·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);
- necesar pentru consum tehnologic;
- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

**Consumul de apă pentru uz menajer se calculează conform STAS –1343/1-91 și 1478-90:**

Nr. Persoane : 192; Debit specific:  $q_s = 60$  l/om zi

**Consum mediu zilnic**

$$Q_{zi\ med} = \sum (q_s \times N) / 1.000 \text{ (m}^3/\text{zi)}$$

$$Q_{zi\ med} = (192 \times 60) / 1.000 = \mathbf{11.52\ m^3/zi}$$

**Consum maxim zilnic**

$$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} = 1.2 \times 11.52 = \mathbf{13.82\ m^3/zi}$$

$K_{zi} = 1,2$  (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

**Consum orar maxim**

$$Q_{orar\ max} = (1/24) \times K_o \times Q_{zi\ max} = (1/24) \times 2.8 \times 13.82 = \mathbf{1.61\ m^3/h}$$

$K_o = 2,8$  (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

### **Debitele de apă pentru canalizare**

Apele uzate provenite din utilizări, în scopuri menajere, igienico - sanitare, precum și apele pluviale sunt colectate, transportate cu ajutorul instalațiilor și rețelelor de canalizare.

- Debitele de ape uzate menajere care se evacueaza in rețeaua de canalizare,  $Q_{um}$  se calculeaza cu relatia:  $Q_{um} = 0,8 \times Q_s$

In care  $Q_s$  - debitele de apa de alimentare caracteristice ( zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim)

Astfel :

Debitul zilnic mediu  $Q_{u\ zi\ med} = Q_{zi\ med} \times 0.8 = 11.52 \times 0.8 = \mathbf{9.21\ m^3/zi}$

Debitul zilnic maxim  $Q_{u\ zi\ max} = Q_{zi\ max} \times 0.8 = 13.82 \times 0.8 = \mathbf{11.06\ m^3/zi}$

Debitul orar maxim  $Q_{u\ orar\ max} = Q_{orar\ max} \times 0.8 = 1.61 \times 0.8 = \mathbf{1.29\ m^3/h}$

### **Canalizarea menajeră și pluvială**

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, din instalațiile interioare la emisar, se efectuează printr-un ansamblu de conducte și construcții accesorii ce alcătuiesc rețelele exterioare de canalizare.

Canalizarea menajeră se va realiza împreună cu canalizarea pluvială, conform traseului menționat pe planurile de situație.

Rețeaua principală de canalizare se va executa din tuburi PVC, speciale pentru canalizare, având diametrele de 250 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având  $D_n = 600$  mm. Colectarea apelor uzate prin canalele menajere de incinta vor fi racordate în caminul de racord menajer amplasat la limita de proprietate.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Parametrii apei evacuate vor respecta NTPA 001/2002:

- PH – 6,5 - 8,5
- CCO-Cr - 125 mg/l
- CBO5 - 25 mg/l;
- Suspensii - 60 mg/l;

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de execuție.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin extinderea si racordarea la rețeaua de gaze naturale existenta la marginea amplasamentului

### **Rețele de telefonie**

Se vor crea conexiuni la rețeaua de telefonie existenta.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați, se va face prin extinderea rețelei si realizarea branșamentelor pentru fiecare parcela.

Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați prin rețele de tip subteran.

Dimensionarea și executarea rețelelor electrice noi propuse se vor face, prin proiecte tehnice, intocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

### **3.6 Protectia mediului**

Construcțiile propuse vor beneficia de functionarea in sistem individual, cuplat la rețeaua de utilitati tehnico-edilitare existente în zonă potrivit normelor tehnico-sanitare.

Au fost prevazute puncte gospodăresti de colectare selectiva a deseurilor (ambalaje, sticla, hartie, PET etc.) in vederea reciclarii acestora potrivit legislatiei de profil.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare in numar suficient, in special pentru deseurile de ambalaje, in punctele gospodaresti prevazute in cadrul P.U.Z.

In suprafata studiata nu sunt zone degradate de alunecari care sa necesite lucrari de consolidare si pana in prezent nu s-a semnalat prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

### **3.7 Obiective de utilitate publica**

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in prezentul P.U.Z. aferenta zonei reglementate

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Lungimea (ml)	Observatii
		N	J	L		
1.	Infiintare de strazi noi			•	0	Nu este cazul.
2.	Modernizare strazi existente			•	750	Se vor intocmi documentatii tehnice.
3.	Amenajare alei si trotuare			•	1500	Se vor intocmi documentatii tehnice.
5.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale Dn=160mm			•	0	Nu este cazul. Exista retea de alimentare cu gaz pe toate strazile.
6.	Infiintare retea de alimentare cu apa potabila Dn = 110 mm			•	0	Nu este cazul. Exista retea de apa potabila pe toate strazile.
7.	Infiintare retea de canalizare menajera si pluviala in sistem unitar Dn = 250 mm			•	0	Nu este cazul. Nu este cazul. Exista retea de canalizare pe toate strazile.
9.	Infiintare linie electrica de joasa			•	0	Nu este cazul. Exista retea de electricitate de joasa tensiune pe toate strazile.
10	Infiintare linie de telefonie			•	0	Nu este cazul.



### **3.8 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.**

Toate cheltuielile vor fi suportate de catre beneficiar (nu se identifica cheltuieli pentru autoritatile publice), investitia impartindu-se in doua categorii:

1. obtinerea acordurilor/autorizatiilor si proiectare
2. racorduri utilitati, amenajare accese, realizarea investitiei de baza, dupa cum urmeaza:
  - racordurile la utilitati se vor face la traseele existente la marginea proprietatilor, respective toate utilitatile publice se vor realize pe terenul investitiei propuse.
  - Design-ul stradal va respecta conditiile impuse pentru realizarea accesului persoanelor cu dizabilitati, in ceea ce priveste panta/rampa trotuarului), lipsa treptelor in zonele de acces catre proprietati
  - Se vor implementa profilele stradale anexate acestei documentatii, iar strazile vor fi aduse la nivel de piatra sparta.

### **3. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G. Clădirile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt situate in Cluj-Napoca.

Propunerile formulate se incadreaza in specificul zonei invecinate, cel de locuire si servicii, având în proximitate o serie de locuinte, iar schimbarile care vor surveni nu au efecte negative asupra zonelor limitrofe.

- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

Este necesara realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati imobilelor care vor fi propuse spre construire și ulterior, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Avand in vedere ca aceasta zona este situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind o zona urbanizata ce a mai trecut print-un alt PUZ, nu se remarca nicio restrictie. Cu toate acestea, se va respecta cadrul natural existent si declivitatea naturala a terenului, acesta fiind cu o inclinatie mica spre medie. Propunerile sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie de catre beneficiari alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii stradale.

Prin acest PUZ s-au stabilit obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism:

- ⤴ organizarea rețelei stradale
- ⤴ zonificarea functionala a terenurilor
- ⤴ indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
- ⤴ dezvoltarea infrastructurii edilitare
- ⤴ statutul juridic al terenurilor
- ⤴ masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice
- ⤴ masuri de protectie a mediului
- ⤴ reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ

**Intocmit,**  
**arh. Manciu Razvan.**

**Verificat,**  
**arh. Simon Ciprian**

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

**S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

**S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situațiilor tranzitorii*.

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

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

**Servituți de utilitate publică:**

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profilele transversale unitare, specific rezidențiale (conform

Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

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

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

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

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

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

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private**, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (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.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

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

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

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

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce

include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

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

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

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

#### **Pentru toate situațiile:**

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înțele urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.  
Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care

ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

- (a) minimum două locuri de parcare

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

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

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private** - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de 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 apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament 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.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

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 alinament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

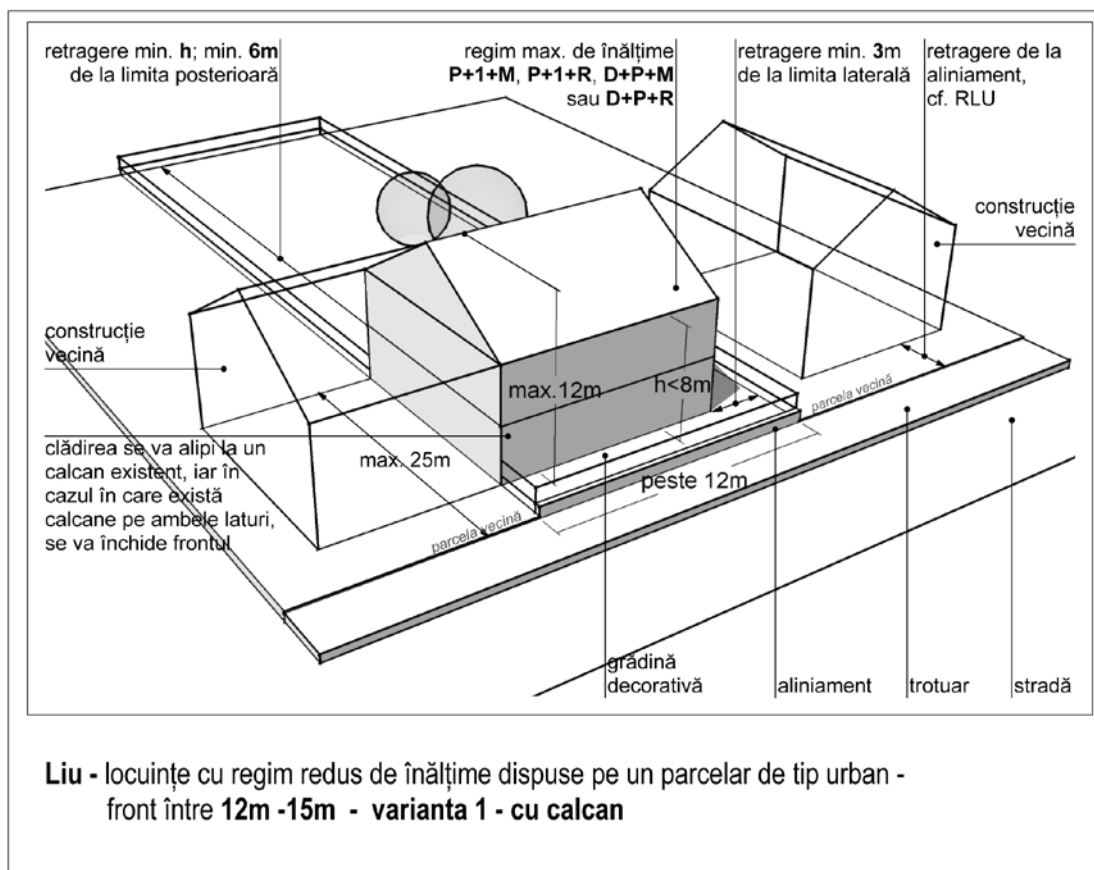
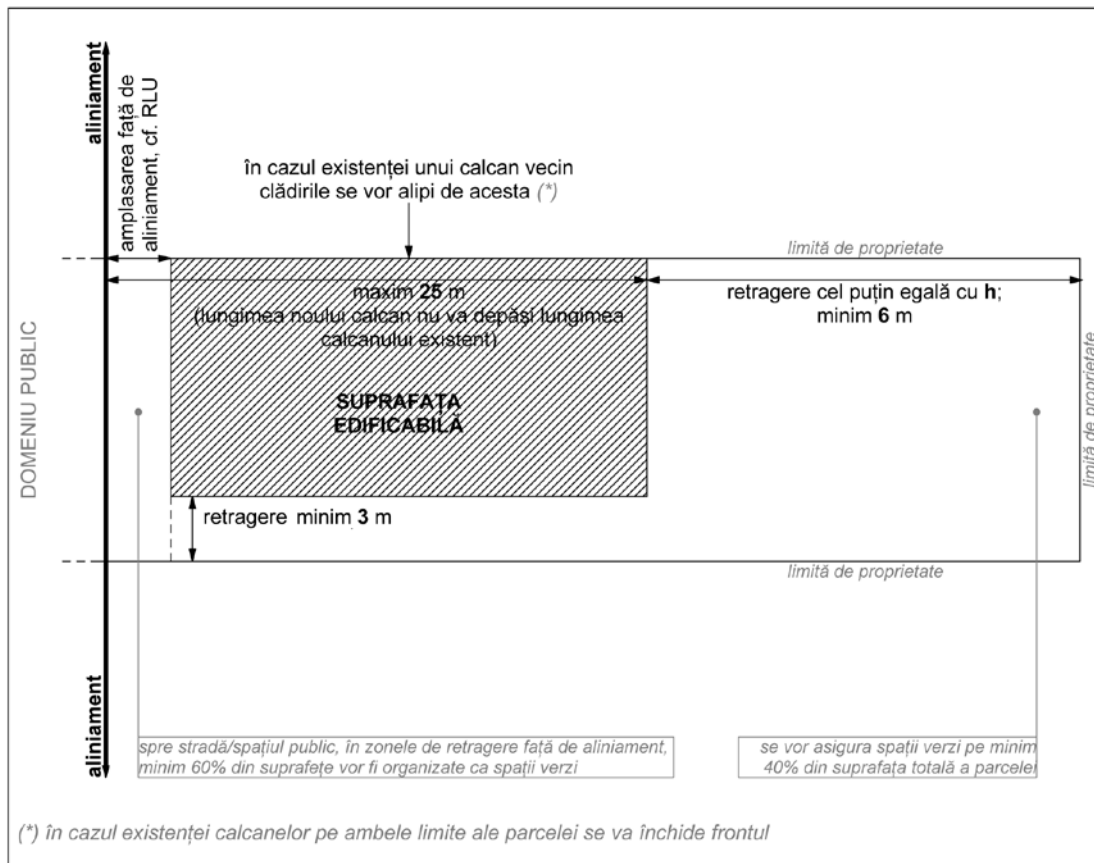
Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).



**Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - front între 12m -15m - varianta 1 - cu calcan**



