

**P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata
pentru parcelare si construire ansamblu rezidential,
bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz**

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: BOARIU MIHAI TUDOR
Cluj-Napoca, str. V. Stoica nr. 26-28, jud. Cluj

Proiectant general: SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, nr. 407F3, jud. Cluj
arh. Adrian Ilie

Proiectant arhitectura: SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, nr. 407F3, jud. Cluj
spec. RUR arh. Adrian Ilie

BORDEROU

PIESE SCRISE

Fișa proiectului

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

- Certificat de urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Extrase de carte funciara
- Documentatie cadastrala
- Avize

PIESE DESENAȚE

Plan de incadrare in P.U.G./ zona	sc 1:5000
Plan de situatie existent	sc.1:1000
Plan reglementari urbanistice	sc 1:1000
Plan obiective de utilitate publica	sc 1:1000
Plan obiective edilitare	sc 1:1000
Plan mobilare urbana	sc.1:500
Ilustrare urbana – model 3D	-
Studiu finctiuni si circulatii	sc 1:2000

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: **P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz**

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Aurel Gurghianu, jud. Cluj

Beneficiar: BOARIU MIHAI TUDOR
Cluj-Napoca, str. V. Stoica nr. 26-28, jud. Cluj

Data: iulie 2020

Nr. proiect 28 / 2017

Faza proiect: P.U.Z.

Colectiv de proiectare: Proiectant general:
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor nr. 30, jud. Cluj
spec. RUR arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Boariu Mihai Tudor și este necesară pentru documentația „P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati apa-canal, curent, gaz”, in Cluj-Napoca, str. Aurel Gurghianu.

Documentatia studiaza terenurile aflate in proprietatea privata a beneficiarului din intravilanul localitatii Cluj-Napoca:

SITUATIA EXISTENTA:

nr. cad / topo	Suprafata acte [mp.]	Suprafata masurata [mp.]	UTR existent
281357	3526	3367	Uli/c
280073	3000	2513	Uli/c
281358	6673	6634	Uli/c, Ve
270795	1019	1019	Uli/c
276391	1151	1151	Uli/c
281360 drum	370	372	Uli/c
335375 drum	214	214	Uli/c
TOTAL	15953	15270	

UTR-uri EXISTENTE:

Uli/c - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

Ve - Zonă verde de protecție a apelor.

Investitia propune urbanizarea și parcelarea terenului, realizarea de circulații și accese (profil strada Aurel Gurghianu – 12 m), în scopul construirii unui ansamblu rezidențial constituit în următoarele subzone:

UTR-uri PROPUSE:

Li/c_a - Subzona de locuințe individuale (unifamiliale) și cu două unități locative, de tip izolat, cuplat pe aceeași parcelă sau pe două parcele învecinate;

Li/c_b - Subzona de locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative;

Li/c_c - Subzona de locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni;

S_Is - Subzona instituii și servicii publice;

S_Va - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

1.3. Surse de documentare

Teritoriul studiat în cadrul prezentului proiect se încadrează în documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este UTR = **Uli/c** - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Pe suprafața delimitată în PUG ca UTR ULi/c s-au efectuat studii urbanistice care au produs efecte:

HCL 485/2014 – PUZ Aurel Gurghianu nord – construire imobile cu apartamente și ateliere;

HCL 103/2016 - PUD construire ansamblu de locuințe colective S/D+P+3E cu spații comerciale și dotări – str. Aurel Gurghianu nr. 29;

HCL 143/2015 - PUZ și PUD construire ansamblu mixt: servicii comerț și locuințe colective S/D+P+2E+ER+etaj tehnic. Str. Grigore Moisil nr. 12.

2. Stadiul actual al dezvoltării**2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată este o zonă de urbanizare aflată de-a lungul străzii Aurel Gurghianu amplasată între strada Calea Turzii și strada Eugen Ionescu.

Strada Aurel Gurghianu, prin strada Miko Imre sau Grigore Moisil, face legătura cu Calea Turzii.

De-a lungul străzii Aurel Gurghianu, prin documentațiile aprobate anterior, se poate distinge formarea celor unor subzone aprofundate prin documentația de față.

Astfel, în partea nordică a străzii există un imobil colectiv cu 6 apartamente care poate fi încadrat în UTR propus = Li/c_b. Mai departe spre est, la nr. 29, prin HCL 103/2016 este construit un ansamblu de locuințe colective S/D+P+3E cu spații comerciale și dotări.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în sudul Municipiului Cluj-Napoca, între strada Eugen Ionescu și Calea Turzii, de-a lungul străzii Aurel Gurghianu.

Terenurile au front la strada Aurel Gurghianu și se află într-o zonă propusă spre urbanizare, având ca vecinătăți terenuri private, pe care au fost întocmite documentații de urbanism.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are forma neregulată, având suprafața măsurată de 15275.00 m² și front la strada Aurel Gurghianu. Terenul este în pantă, având o cadere pe direcția vest – est spre latura dinspre Calea Turzii 9.00 m.

La limita de est a zonei studiate se află zona cu UTR– Ve: zona verde de protecție a apelor, care în prezent este parțial ocupată de un drum existent, care se pastrează și e propus să se lărgi.

2.4. Circulatia

Amplasamentul este accesibil din strada Eugen Ionescu pe strada Iuliu Merca, aceasta avand ampriza variabilă, dezmembrările efectuate până acum impunând o ampriză de 8 m, conf. HCL 41/2016. Strada deservește o zona rezidentiala și se continuă cu strada Aurel Gurghianu, reglementată prin documentații anterioare la o ampriză de 9 m. Accesul la Calea Turzii se poate realiza pe de o parte pe strada Miko Imre, sau pe strada Grigore Moisil, strada cu servitute de utilitate publică cu ampriza de 16 m care intersectează Calea Turzii in dreptul sensului giratoriu care deservește strada Bună Ziua.

Conform avizului de oportunitate nr. **145 din 03.06.2020** accesul auto la zona reglementata prin PUZ se va studia din Calea Turzii, pe strazi de deservire locala.

Conform avizului de principiu favorabil obtinut de la Serviciul Siguranta Circulatiei au fost impuse urmatoarele conditii:

- largire la 12 m si asfaltare strada Aurel Gurghianu intre nr. 30 si intersectia cu strada Miko Imre;
- largire la 12 m si asfaltare strada Miko Imre intre strada Aurel Gurghianu si parcela cu nr. Cad 14968 [limita sudica a zonei studiate];
- lucrari de intretinere – realizare covor asfaltic in ampriza existenta pe strada Miko Imre intre strada Aurel Gurghianu si Calea Turzii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care reprezinta zona studiata in prezentul P.U.Z. este neconstruit.

BILANT TERITORIAL UTR existent:

nr. crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1.	ULi/c	14811.00	96.99
2.	Ve	459.00	3.01
	S teren	15270.00	100.00

INDICI URBANISTICI existenti:

POT= 0.00%

CUT= 0.00

Zone/UTR-urile VECINE sunt dupa cum urmeaza:

La nord: *Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban*

La vest: *Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban*

La sud: *ULi/c – Zonă de urb. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*

La est: *Ve - Zonă verde de protecție a apelor*

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) necesare pentru deservirea functiunii dominante – locuire – conform normelor in vigoare.

- Alimentarea cu apa – rețeau publică de alimentare cu apa de pe strada Aurel Gurghianu, f160mm Pvc., f63mm PE.
- Canalizarea – rețeaua publică de canalizare de pe strada Aurel Gurghianu, Dn. 30 cm PVC.
- Alimentarea cu energie electrica – rețeaua publică de alimentare cu energie electrica de pe strada Aurel Gurghianu, LES 0.4kV, LEA 0.4kV.
- Alimentarea cu gaze naturale – rețeaua publică de gaze naturale cu presiune medie si redusa de pe strada Aurel Gurghianu.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de urbanizare a terenului studiat în prezentul P.U.Z. Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate locuințelor individuale și colective (UTR-uri vecine fiind Liu, și parțial Lc), cât și prevederea Planului Urbanistic General (Uli/c - Zonă de urbanizare - *Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*), beneficiarul prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate respectând prevederile și condițiile impuse prin Regulamentul local de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a întocmit un studiu de oportunitate, aprobat de către C.T.A.T.U. cu **Avizul de oportunitate nr. 145 din 03.06.2020**, în vederea elaborării P.U.Z. pentru parcelare și construire ansamblu rezidențial, bransamente și racorduri utilități apă-canal, curent, gaz.

De asemenea, prin documentațiile aprobate anterior: HCL 103/2016 - PUD construire ansamblu de **locuințe colective S/D+P+3E** cu spații comerciale și dotări – str. Aurel Gurghianu nr. 29, se definește caracterul de zonă rezidențială cu locuințe colective a străzii A. Gurghianu, în zona estică, la intersecția cu strada Miko Imre.

3.2. Prevederi ale PUG

UTR-uri EXISTENTE:

Uli/c - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Ve - Zonă verde de protecție a apelor

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea unui ansamblu rezidențial. Pentru buna lui funcționare, în cadrul proiectului se propune realizarea unor zone verzi cu acces public nelimitat, a unei subzone de instituii și servicii publice și a valorificării drumurilor de pământ existente prin aducerea lor la standardele actuale.

3.4. Modernizarea circulației

Conform avizului de oportunitate nr. **145 din 03.06.2020** accesul auto la zona reglementată prin PUZ se va studia din Calea Turzii, pe străzi de deservire locală.

Se propune realizarea acceselor auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu. Profilul străzii Aurel Gurghianu se reglementează la 12 m.

De asemenea accesul la ansamblul rezidențial se va realiza dinspre Calea Turzii, pe traseul străzii Grigore Moisil (prevăzută în PUG cu servitute de utilitate publică, cu ampriza de 16 m) cu legătura pe direcția sud-nord la strada Miko Imre. Această cale de acces beneficiază de avantajul sensului giratoriu spre strada Bună Ziua, care facilitează accesul pe strada Grigore Moisil din ambele sensuri de circulație ale Căii Turzii.

Legătura dintre strada Aurel Gurghianu și strada Grigore Moisil se realizează pe strada Miko Imre, cu ampriza actuală de 5 m și aflată în UTR=Ve. Conform RLU Ve din PUG: "Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate". Legătura dintre strada Grigore Moisil și str. A. Gurghianu se va realiza prin partea de strada Miko Imre orientată N-S, breteaua existentă fiind propusă a se lărgi la profil de 12 m, legătura fiind considerată de interes local, din cauza servituii instituite atât pe strada Grigore Moisil, cât și pe strada Miko Imre plecând la sud de Grigore Moisil.

Conform studiului de circulație aprobat cu Hotărârea **16153/09.01.2020** a Comisiei de sistematizare a circulației se vor respecta următoarele condiții:

- lărgire la 12 m și asfaltare str. Aurel Gurghianu, între nr. 30 și intersecția cu strada Miko Imre;

- largire la 12 m și asfaltare a strazii Miko Imre între strada Aurel Gurghianu și parcela cu nr. Cadastral 14968;
- lucrări de intretinere – realizare covor asfaltic în ampriza existența pe strada Miko Imre între strada Aurel Gurghianu și Calea Turzii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

UTR-uri PROPUSE:

Li/c_a - Subzona de locuințe individuale (unifamiliale) și cu două unitati locative, de tip izolat, cuplat pe aceeași parcela sau pe două parcele invecinate;

Li/c_b - Subzona de locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative;

Li/c_c - Subzona de locuințe colective ce cuprind la parter alte functiuni.

S_Is - Subzona institutii și servicii publice;

S_Va - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

BILANT TERITORIAL UTR propus:

nr. crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1)	Li/c_a	4960.28	32.48
2)	Li/c_b	3731.12	24.43
3)	Li/c_c	2828.87	18.53
4)	S_Va	605.81	3.97
5)	S_Is	1080.39	7.07
6)	Ve drum existent	459.00	3.01
7)	Circulatii	1604.53	10.51
	S teren	15270	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR Li/c_a: POT_{max} = 35%

CUT_{max} = 0.9

UTR Li/c_b: POT_{max} = 35%

CUT_{max} = 0.9

UTR Li/c_c: POT_{max} = 40%

CUT_{max} = 1.1

UTR S_Is: POT_{max} = 35%

CUT_{max} = 0.9

UTR S_Va: POT_{max} = 5%

CUT_{max} = 0.1

FUNCTIUNI PROPUSE ȘI CALCUL LOCURI DE PARCARE:

- 1 casa individuala cu S>100mp - 2 locuri parcare
- 3 case a câte 2 unitati locative cu S>100mp - 12 locuri parcare
- 4 case cuplate cu S>100mp - 8 locuri parcare
- 5 imobile colective mici, cu 6 unitati locative cu S<100mp - 30 locuri parcare
- 1 imobil locuinte colective - maxim 50 locuri de parcare
- 1 imobil servicii și institutii publice - 5 locuri de parcare

TOTAL: MAXIM 107 LOCURI DE PARCARE

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In zona studiată sunt prezente toate echipamentele edilitare (rețele de apă/canal, electrica, gaz) care se vor extinde pentru a asigura necesarul pentru deservirea funtiunii dominante (locuire) și se vor dimensiona conform normelor în vigoare:

- a) Alimentarea cu apă
- rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Aurel Gurghianu;
- b) Canalizare
- rețeaua publică de canalizare de pe strada Aurel Gurghianu;
- c) Alimentare cu energie electrică
- rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada Aurel Gurghianu;
- d) Alimentarea cu gaze naturale
- rețeaua publică de gaze naturale de pe strada Aurel Gurghianu.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse au în vedere permanent principiile dezvoltării durabile, echilibrul între spațiul liber și cel construit, reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, care se vor asigura prin următoarele măsuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural după procesul de execuție al construcțiilor, transportul și depozitarea molozului la locuri specializate și de către firme specializate;
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatării acestor construcții de locuit;
- Respectarea normelor de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului Sănătății), prin transportul și depozitarea gunoierului menajer la locuri specializate și de către firme specializate;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi în curți private, plantații de protecție contra zgomotului la gardurile frontale și umbrire la nivelul trotuarelor, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat de agrement;
- Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelelor edilitare, respectiv a rețelei de canalizare pluvială, care va prelua apele pluviale de pe platformele asfaltate/betonate.

4. Concluzii. Măsuri în continuare.

Având în vedere caracterul zonei studiate, destinate locuințelor individuale, colective mici și colective, caracterul impus zonei de alte documentații în zona de nord-est (locuințe colective), cât și prevederile Planului Urbanistic General (Uli/c - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici), propunerile și reglementarea zonei studiate respectă prevederile și condițiile impuse prin Regulamentul de urbanism și se alinază cu situația existentă.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit propusă prin PUZ.

Intocmit,
spec. RUR, arh. Adrian Ilie

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata pentru **PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL,** **BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI APA-CANAL, CURENT, GAZ** **Amplasament: Cluj-Napoca, str. Aurel Gurghianu, jud. Cluj**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL si SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 470/31.05.2018, in vederea elaborarii P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe strada Aurel Gurghianu, pentru terenurile cu nr. nr. cad.: 280073, 281357, 281358, 276391, 270795, 335375, 281360., Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad / topo	Suprafata acte [mp.]	Suprafata masurata [mp.]	UTR existent
281357	3526	3367	Uli/c
280073	3000	2513	Uli/c
281358	6673	6634	Uli/c, Ve
270795	1019	1019	Uli/c
276391	1151	1151	Uli/c
281360 drum	370	372	Uli/c
335375 drum	214	214	Uli/c
TOTAL	15953	15270	

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
 - (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4. Reguli cu privire la accesese obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament

(3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliile județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor asigura spații verzi și plantate atât cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor, cât și cu rol decorativ și de îmbunătățirea calitatii vieții (umbra, aer curat).

Împrejurii

Împrejmuirea parcelelor se va realiza respectând prevederile din regulamentele aferente fiecărei unități și subunități funcționale.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii :

- împrejurii opace necesare pentru protecția față de intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, unde este cazul;
- împrejurii transparente;
- delimitări prin amenajări urbane cu alei, borduri și vegetație, fără împrejmuire propriu-zisă.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Li/c_a – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Li/c_b – Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție;

S_Is – Subzona institutii și servicii publice;

S_Va – Subzona verde - parc cu acces public nelimitat;

Ve – Zona verde de protecție, care este parțial drum.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

Li/c_a - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

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:

- 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;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- 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;
- 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 regulamentul PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (a) 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;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- 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:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor.

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

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

3. UTILITĂȚI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : 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 sau alei rezidențiale;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă. Alternativ parcelele pot fi construite dacă au acces la o alei rezidențiale infundată cu supralargire în capăt, caz în care nu mai trebuie să respecte regula frontului la stradă;
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;
- (d) În cazul realizării unei unități locative cu două apartamente, alipite sau suprapuse, pe o singură parcelă, aceasta trebuie să aibă suprafața minimă de 500 mp;
- (e) să aibă acces de minim 3 m asigurat din stradă sau alei rezidențiale propuse.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. 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

Se va respecta retragerea de 3,5 m din aliniament la strada Aurel Gurghianu.

Pe parcelele cu front la alei rezidențiale clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.5 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. 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) 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;
- (c) se admite construirea în regim cuplat conform regulii impuse de planșa de reglementări urbanistice aferentă PUZ.

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.

Pentru parcelele cu regim de construire izolat: [Suprafața minimă 500 mp, locuințe unifamiliale sau locuințe cu două unități locative pe o parcelă]

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.

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 se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- (c) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;
- (d) în cazul construirii pe limita/limitile laterală/laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m din aliniament. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate.

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 alei rezidențiale. 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

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).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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.

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 una, 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 la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă 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 fațadă), minim 40% 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 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 împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3 : 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 $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

Li/c_b - Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative.

Pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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 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;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Această reglementare are caracter definitiv.

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

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă;
- vor avea formă regulată;

(d) să aibă acces de minim 5 m asigurat din stradă sau alee rezidențială propusă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3,5 m la strada Aurel Gurghianu.

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

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornisa sau aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde. Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la aticul ultimului nivel neretras în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul amplasării mai multor corpuri pe o parcelă se pot prevedea mai multe accese din drumul public, dar nu mai mult de un acces pentru fiecare construcție. Aleile rezidențiale de acces realizate vor avea lățimea minimă de 7.50 m.

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.

Este interzis accesul sau staționarea / parcarele autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane sau amplasate la demisol.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

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. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform *Anexei 2 PUG*

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter și două etaje; parter, etaj și mansardă; parter, etaj și etaj retras.

Suplimentar față de acestea, este admis un subsol/demisol, care va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+1+M/R,

S+P+2, D+P+1+M/R, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două, patru sau o apă, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Acoperișurile pot fi tip terasa. 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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 împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată doar prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă. Același tratament se va folosi și spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri sau spre servicii și instituții publice, în afara de cele destinate funcțiunii de învățământ.

Se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcelă se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9

Li/c_C - Locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni.

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni.

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

Funcțiuni terțiare –

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, *servicii funerare** etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

– conform *Anexei 1* la Regulament PUG - în spații de la parterul clădirilor de locuit, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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:

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

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;

(c) să implice maximum 3 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) 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 re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

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

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere în front discontinu (deschis).

Retragerea față de aliniament spre str. Aurel Gurghianu va fi de 3,5 m, iar fata de Mikó Imre va fi de 3 m.

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

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

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit sau în afara spațiilor amenajate pentru parcare (garaje din subsol/demisol sau parcare amenajate pe sol).

Necesarul de parcaje:

Locuințe: - un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp - două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: - conform *Anexei 2 PUG*.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 15 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, respectiv un regim de înălțime de S/D+P+3.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperisurile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fâltuită.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli și placări decorative pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri, sau, în cazul în care nu se realizează împrejmuire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public nu se vor face împrejmuiri, eventual un soclu opac cu înălțimea 60-80 cm și garduri vii din vegetație decorativă care permite vizibilitatea în ambele direcții. Nu se vor realiza împrejmuiri spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri sau spre servicii și instituții publice, în afara de cele destinate funcțiunii de învățământ. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amenajări urbane cu borduri și vegetație decorativă.

Se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcela se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe colective mici (o singură clădire pe parcela, nu și în cazul unui grup de clădiri de locuințe colective mici), locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter alte funcțiuni:

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter alte funcțiuni:

CUT maxim = 1,1

S_Is - Subzona institutii si servicii publice

SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Terenuri dedicate instituțiilor de interes public, rezervate prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a caracterului arhitectural.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECTIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- să aibă formă regulată.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere în front discontinu (deschis).

Retragerea din aliniamentul creat la strada Aurel Gurghianu va fi de minim 3,5 m.

22. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu distanța minimă de 3 m.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces, conform normelor.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Conform *Anexei 2 PUG*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12 m și respectiv S/D+P+2.

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri, sau, în cazul în care nu se realizează împrejmuire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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.

30. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată doar prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă. Același tratament se va folosi și spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amenajări urbane cu borduri și vegetație decorativă.

În cazul instituțiilor de învățământ, unde împrejmuirea este necesară, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

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

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

32. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9

S_Va - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, 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 îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din

agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea 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 prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, 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 PUD.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejurimi.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT 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.

Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Servituți de utilitate publică:

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

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Legatura dintre strada Aurel Gurghianu si strada Grigore Moisil se va realiza pe strada Miko Imre, cu ampriza actuala de 5 m si aflata in UTR=Ve. Conform RLU Ve din PUG: "Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate". Legatura dintre strada Grigore Moisil si str. A. Gurghianu se realizeaza prin strada Miko Imre, breteaua existenta fiind propusa cu profil de 12m legatura fiind considerata de interes local, din cauza servituti instituite patat pe strada Grigore Moisil, cat si pe strada Miko Imre plecand la sud de Grigore Moisil.

SECTIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, 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;
- (g) circulații auto, pentru realizarea tramei stradale de interes local.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesesele actuale, 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 plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesesele 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, 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 PUD.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01