

# MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

## **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE ȘI CORECTARE LIMITĂ U.T.R. Liu**  
Amplasament: Str Voievodul Gelu nr. 23, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Beneficiar: Rusu Radu Ionuț și Rusu Alexandra Maria  
Proiectant: SC. MCUB. SRL  
arh. Voicu Bozac  
Proiect nr. : 5 / 2019  
Data elaborării: noiembrie 2020

### **1.2. Obiectul PUZ**

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, constă în reglementarea zonei studiate prin documentație în o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică. Amplasamentul studiat este situat la sud-est de strada Voievodul Gelu, în municipiul Cluj-Napoca.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască un ansamblu rezidențial care să conțină locuințe individuale și semicolective și spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, conectate prin trasee pietonale.

Amplasamentul studiat este situat la sud-est de strada Voievodul Gelu, în municipiul Cluj-Napoca. Terenul cu suprafața de 5665mp care face obiectul acestei documentații este compus din o parcelă în proprietatea beneficiarilor, Rusu Radu Ionuț și Rusu Alexandra Maria, conform extrasului CF cu nr 334460.

Acesta este în prezent încadrat conform P.U.G. în vigoare în două U.T.R.-uri:

- partea dinspre str Voievodul Gelu (aria dominantă, cu o lungime de cca 118,80m) este încadrată în U.T.R. **Liu** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) - St1= 3842 mp (cca 70% din suprafața terenului de 5665mp)

- zona din partea posterioară a terenului este încadrată în U.T.R. **Uliu** (Zona de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), St2= 1758 mp (cca 30% din suprafața terenului de 5665mp).

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Liu să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 4749 din 08.11.2020, anexat prezentei documentații, beneficiarilor li se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de aprobarea Autorizației de construire. În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de 5665 mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 96 / 06.04.2020 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi urbanizat, reprezentat de parcela în proprietatea beneficiarilor, Rusu Radu Ionuț și Rusu Alexandra Maria, cu nr cadastral 334460, pe care urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe individuale și semicolective cu acces din strada Voievodul Gelu și trei zone verzi cu acces public nelimitat.

### **1.3. Surse documentare**

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 4749 din 08.11.2020 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. Evoluția zonei**

Caracterul UTR-ului în care este încadrată proprietatea studiată este extrem de eterogen atât din punct de vedere urbanistic, topografic cât și geomorfologic. În prezent zona este în principal alcătuită din terenuri pe care sunt amplasate construcții cu destinația de locuințe individuale. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată parțial în U.T.R. Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), parțial în U.T.R. Uliu (Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

Urbanistic, pe perimetrul străzii Voievodul Gelu regăsim un parcelar relativ eterogen cu fond construit dispus atât în zona aliniamentului cât și retras în adâncime. Majoritatea parcelelor sunt construite (inclusiv parcela studiată), fiind înscrise în U.T.R. Liu (dominant) și doar zona din partea posterioară fiind inclusă în U.T.R. Uliu.

În interior, în zona UTR Uliu există câteva documentații de urbanism ce și-au produs efectul, existând chiar și construcții autorizate și edificate.

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Liu să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate și ca zona reglementată să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale individuale sau semicolective cu două unități locative), cu o structură urbană coerentă.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în sud-estul localității Cluj-Napoca, pe frontul estic al străzii Voievodul Gelu, zonă ușor accesibilă din zona centrală a orașului.

Terenul reglementat aparține teritoriului administrativ al localității Cluj-Napoca și este amplasat în Cartierul Borhanci, având acces direct de la strada Voievodul Gelu, stradă de categoria a treia cu câte o bandă pe sens. Strada este asfaltată, cu trotuare pe ambele părți.

Prin P.U.G al municipiului Cluj-Napoca în zonă este prevăzut a se rezerva teren pentru modernizarea străzii Voievodul Gelu, fiind propus Profilul III.E- 16 m. În consecință, în final va rezulta o diminuare a suprafeței construite a parcelei studiate cu 67 mp.

Terenul reglementat are ca vecinătăți:

- la Nord Est: parcele încadrate în U.T.R. Liu (dintre care una construită)
- la Nord Vest: strada Voievodul Gelu (drum public de acces)
- la Sud Vest: parcele încadrate în UTR Liu, construite, care au front la str Voievodul Gelu
- la Sud Est: parcele încadrate parțial în UTR ULiu, parțial în UTR Liu

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

#### **Geomorfologic:**

Terenurile interceptate, din punct de vedere litologic și al caracteristicilor geotehnice fac parte din categoria *terenurilor dificile și bune pentru fundare* conform NP 112-2004, NP 074 – 2014, NP 122 - 2012, NP 126-2010, SR EN ISO 14688-1 și 2/2005.

- terenuri dificile – pamanturi fine coezive active cu umflari si contractii mari
- PUCM
- terenuri bune - pamanturi fine coezive plastic vartoase/tari cu  $e < 1.1$

Din punct de vedere al potențialului producerii alunecărilor de teren, zona prezintă un risc moderat iar caracterizarea instabilității la alunecare a versanților este medie conform GT 019-98. Terenul este încadrat în P.U.G Cluj Napoca în zonă fără risc de alunecări de teren.

În zona forajului F1 se recomandă ca teren de fundare argila vârtoasă maroniu închis interceptată pe intervalul de adâncime 1.1-2.4 m. Datorită caracteristicilor terenului (pământuri cu umflări și contractii mari) adâncimea de fundare recomandată este de 1.8 m pentru a se evita efectele negative ale variațiilor de volum ale terenului asupra fundațiilor. Sistemul de fundare recomandat este fundarea directă de suprafață. În cazul în care se va funda pe intervalul de adâncime 1.0-1.8 m, soluțiile de fundare vor fi corespunzătoare cu natura terenului (pământuri cu umflări și contractii mari) - se vor respecta reglementările prevăzute în NP 126-2010. În zona forajului F2 se recomandă ca teren de fundare argila prafoasă tare cafenie interceptată pe intervalul de adâncime 0.9-2.0 m. Datorita răspândirii mari în zona studiată (F1, F3) a ca pământurilor cu umflări și contractii mari, adâncimea de fundare recomandată este de 1.8 m pentru a se evita efectele negative ale variațiilor de volum ale terenului asupra fundațiilor.

Sistemul de fundare recomandat este fundarea directă de suprafață. În cazul în care se va funda pe intervalul de adâncime 1.0-1.8 m soluțiile de fundare vor fi corespunzătoare cu natura terenului (pământuri cu umflări și contractii mari) - se vor respecta reglementările prevăzute în NP 126-2010. În zona forajului F3 se recomandă ca teren de fundare argila nisipoasă vârtoasă cafeniu deschis cu intercalații subțiri ( $< 0.1.0$  m) nisipoase interceptată pe intervalul de adâncime 0.6-3.0 m.

Datorita caracteristicilor terenului (pământuri cu umflări și contractii mari) adâncimea de fundare recomandată 1.8 m pentru a se evita efectele negative ale variațiilor de volum ale terenului asupra fundațiilor. Sistemul de fundare recomandat este fundarea directă de suprafață. În cazul în care se va funda pe intervalul de adâncime 1.0-1.8 m soluțiile de fundare vor fi corespunzătoare cu natura terenului (pământuri cu umflări și contractii mari) - se vor respecta reglementările prevăzute în NP 126-2010. Fundațiile vor fi incastrate minim 0.20 m în terenul de fundare. Ultimii 0.20 m se vor sapa înainte de turnarea fundațiilor.

Se recomandă sprijinirea oricarui taluz  $> 1.5$  m.

Construcția se poate realiza în condiții de stabilitate și cu posibilități de exploatare normală, pentru care se impune respectarea următoarelor recomandări:

- se va respecta condiția:  $p_{ef} \leq p_{conv}$ ;
- se va asigura amenajarea terenului în jurul clădirii pentru a se împiedica infiltrarea apelor meteorice la talpa fundației, cu consecințe nefavorabile asupra caracteristicilor de rezistență ale terenului de fundare;
- pentru evitarea producerii tasărilor diferențiate, care pot să apară în cazul fundării pe terenuri cu grad de compactare diferit, se va avea în vedere ca fundația să fie încastrată în același teren de fundare.

La data efectuării forajelor (30.08.2019) s-a interceptat apa subterană la adâncimea de 2.5 m F1, 4.3 m F2 sub formă de infiltrații. Nivelul hidrostatic al apei măsurat în fântana de pe amplasament (langa str. Voievodul Gelu) este de 1.20 m. În privința vecinătăților, respectiv a modului de realizarea a excavațiilor și lucrărilor de infrastructură aferente acestea nu afectează clădirile din imediata vecinătate sau rețelele subterane.

Luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților, amplasamentul investigat se încadrează în categorie cu risc geotehnic moderat. Lucrările ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se încadrează în categoria geotehnică 2 (conform NP 074/2014).

Factori avuți în vedere. Descriere Punctaj

Condiții de teren Teren dificil 6

Apă subterană Fara epuismențe 1

Clasificarea construcției după categoria de importanță: Normală 3

Vecinătăți: Fara riscuri 1

Zona seismică "6", cu  $a_g=0.10$  1

Categoria geotehnică și riscul geotehnic

Categoria geotehnică 2

Risc geotehnic moderat Punctaj 12

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică  $F(6)$ , caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,10$  și perioada de colț  $T_c=0,7s$ .

Topografic: terenul studiat are o declivitate pe direcția Sud Est – Nord Vest, fiind posibilă realizarea de străzi de legătură paralele cu această direcție, rezultând o înclinație de cca 8.5%.

Pe lungimea străzii Voievodul Gelu există de asemenea o diferență de nivel: pe lungime de cca 490 m, este o diferență de nivel de cca 30 m, deci o pantă de cca 6,5%. Din punct de vedere topografic, sunt posibile legături carosabile pe toate direcțiile de dezvoltare.

#### **2.4. Circulația rutieră**

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de strada Voievodul Gelu, stradă de categoria a treia cu câte o bandă pe sens, asfaltată, cu trotuare pe ambele părți. În prezent strada are lățime variabilă, în dreptul proprietății studiate având o lățime între 8,90 m și 9,35 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În extras CF nr 334460, pe parcela de teren care reprezintă zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare sunt înscrise două construcții, una cu destinație de locuință unifamilială și una cu destinație de anexă (grajd) care se vor demola, operațiune pentru care a fost obținută în acest sens Autorizația de desființare nr 58 / 23.06.2020. În zona ocupată anterior de acestea, adiacentă străzii Voievodul Gelu, proprietarii vor construi o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+E+Er, conform Autorizației de construire nr 1115/14.08.2020.

Pe parcelele învecinate există construcții existente, cu destinația de locuințe familiale.

#### **2.6. Echiparea edilitara**

2.6.1. - Alimentarea cu apă

În prezent pe strada Voievodul Gelu există o rețea de alimentare cu apă.

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu căldură.

În prezent pe strada Voievodul Gelu există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent pe strada Voievodul Gelu există o rețea de alimentare cu energie electrică.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe individuale sau semicolective și amenajarea a trei spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii. Apele menajere vor fi colectate și tratate în micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Pentru prezentul P.U.Z. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații.

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

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

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;
- Consultarea populației.

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este încadrată în două U.T.R.-uri:

- partea dinspre str Voievodul Gelu (aria dominantă, cu o lungime de cca 118,80m) este încadrată în U.T.R. **Liu** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) - St1= 3842 mp (cca 70% din suprafața terenului de 5665mp)
- zona din partea posterioară a terenului este încadrată în U.T.R. **Uliu** (Zona de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), St2= 1758 mp (cca 30% din suprafața terenului de 5665mp).

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare limita U.T.R. Liu să fie corectată astfel încât să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelei studiate.

De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează trei subzone verzi cu acces public nelimitat **Sva**.

### **U.T.R Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban)**

#### **1. Utilizări admise**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

## **2. Utilizări admise cu condiționări**

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

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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe

parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

## **3. Utilizări interzise**

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

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

### **U.T.R. S Va (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat).**

#### **1. Utilizări admise**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) spații pentru administrare și întreținere.

#### **2. Utilizări admise cu condiționări**

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **3. Utilizări interzise**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **• Circulația stradală**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Voievodul Gelu la o ampriză de 16m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Adiacent, se propune realizarea unei străzi noi care se desprinde din strada Voievodul Gelu (denumită generic Strada A) și de pe care se va face accesul la o parte din parcelele propuse prin P.U.Z. Aceasta va avea un profil de 9.5m, va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, trotuare și spațiu verde și va fi prevăzută cu punct de întoarcere în capăt.

#### **• Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații 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.

– Locuințe semicolective (familiale)

(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.

#### **În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:**

- o stradă cu profil transversal cu lățimea de 9.5m, cu câte o bandă pe sens, trotuare pe ambele laturi, spațiu verde și punct de întoarcere în capăt, care va organiza circulația în interiorul zonei reglementate
- 6 parcele destinate locuințelor semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 4 locuri, rezultând un total de 24 de locuri de parcare)
- 1 parcelă destinată unei locuințe individuale existente, autorizată cu A.C. Nr 1115/14.08.2020 (număr locuri de parcare: 2 locuri de parcare existente, care nu sunt propuse prin P.U.Z)
- 3 de parcele cu destinația de spațiu verde cu acces nelimitat, pentru care nu se propun locuri de parcare

**Astfel, pentru funcțiunile propuse prin operațiunea de reparcelare a zonei reglementate se va asigura un necesar de 24 locuri de parcare.**

#### **• Circulații pietonale**

Se prevad trotuare și accese pietonale amenajate în incinta, separat față de aleile de circulație auto.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial**

- Zona studiată are o suprafață de 5665 mp.

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	TOTAL TEREN STUDIAT	5665		5665	
2	TEREN REZERVAT PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU MODERNIZARE str VOIEVODUL GELU	67		67	
3	SUPRAFATA DE TEREN REZULTATĂ DUPĂ DEZMEMBRAREA TERENULUI PENTRU MODERNIZAREA str VOIEVODUL GELU	5598	100	5598	100
4	<b>U.T.R. Uliu</b> – ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	1758	31.4	--	--
5	<b>U.T.R. Liu</b> – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	3840	68.6	3909	69.82
6	CIRCULAȚII PROPUSE – strada "A"	--	--	1470	26.27
7	<b>U.T.R. SVa</b> - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	219	3.91

### **U.T.R Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

#### **1. Utilizări admise**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

#### **2. Utilizări admise cu condiționări**

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

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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

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

(c) să implice maximum 5 persoane

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

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

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

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



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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### **3. Utilizări interzise**

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

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

### **4. Indicatori urbanistici propusi**

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

## **U.T.R. SVa - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.**

### **1. Utilizări admise**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) spații pentru administrare și întreținere.

### **2. Utilizări admise cu condiționări**

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **3. Utilizări interzise**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **4. Indicatori urbanistici propusi**

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

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

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

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

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1. - Alimentarea cu apa**

Pentru alimentarea cu apa de consum se vor folosi numai surse a caror apa indeplineste conditiile de potabilitate – Legea 458/2002 cu anexele 1, 2 si 3. Nu s-au prevazut surse de apa nepotabila si nici solutii de folosire a acesteia. Alimentarea cu apa rece de consum menajer se va realiza de la un cămin de apometru situat în vecinătatea imobilelor.

Se va prevedea un bransament din Pehd, Pn10 cu De=25mm. S-a prevazut diametru de 25mm in urma calculelor hidraulice pe baza de echivalenti de debit si viteze maxime admise. Calculele de dimensionare hidraulica s-au realizat si in functie de dotarea cu obiecte sanitare.

Rețeaua interioara de alimentare cu apa rece si apa calda se va realiza astfel:

- imobilul se va alimenta cu apa rece prin intermediul conductelor de polietilena inalta densitate de la caminul de apometru pâna la cladire, cu polietilena cu insertie de aluminiu cu diametrele indicate pe planuri de la intrarea in cladire pina la distribuitorile de apă rece si cu polietilena cu insertie de aluminiu de la distribuitorile pâna la consumatori

- grupurile sanitare se vor alimenta cu apa calda menajera prin intermediul conductelor de polietilena cu insertie de aluminiu cu diametrele indicate pe planuri, de la centrala termică cu boiler incorporat de 46 de litrii. Centrala va fi amplasata in bucatarie.

### **Rețea apa potabila**

Rețeaua de distribuție apă potabilă se va amplasa pe carosabilul străzi ce urmează a se realiza, cat mai aproape de trotuar sau acostament in funcție de spațiul disponibil, de categoria drumului, precum si de celelalte utilități existente.

Pozarea tuburilor se va face pe un strat de nisip, în șanțuri a căror lățime este de De+0.6m. Adâncimea minimă de pozare a conductei si a bransamentelor va fi de minim -0.80 m fata de generatoarea superioara a conductei. Pe lungimea rețelei de apa se va monta fir metalic de identificare cu secțiunea minima de 2.5 mmp, legat la vane iar la 50 cm peste generatoarea superioara a conductei se va monta banda de avertizare din polietilena albastra.

Pe traseul rețelei de distribuție se vor monta cămine de vane de izolare prin care se asigură închiderea pe timp limitat a unor porțiuni din rețeaua de distribuție, pentru a putea face posibilă intervenția în cazul unei eventuale avarii.

Capacele pentru cămine vor fi capace carosabile, tip greu, prevăzute cu sistem de închidere si siguranță si cu garnitura de cauciuc pentru evitarea zgomotelor.

Se vor utiliza capace din fonta cu următoarele caracteristici:

- capac si rama din fonta de forma circulara cu greutate de minim 70kg, capace clasa D400;
- dispozitive de zăvorâre auto blocant cu arc (fără șurub) din otel inoxidabil;
- suprafețele de sprijin vor fi continue si prelucrate mecanic;
- garnitura de amortizare din cauciuc butandien stirenic (SBR) cu grad de duritate Shore de 80 grade, având in secțiune profilul T;
- garnitura va fi lipita in forma definitiva de rama capacului;

Capacele și ramele pentru cămine vor fi din fonta cu o deschidere de Ø 600 mm după STAS 2308-81. Ramele și capacele trebuie să nu prezinte defectele prevăzute în STAS 782-64 ca de exemplu: defecte de suprafață și de structuri, goluri, crăpături, incluziuni etc., care să influențeze rezistența produsului.

Armaturile si fittingurile care se vor monta subteran vor fi de tipul “montaj îngropat” rezistente in timp la coroziune, caracteristicile certificate de fisa tehnica a produsului

Odată cu realizarea rețelei de alimentare cu apa se vor realiza bransamente pentru toți consumatorii.

Branșamentele vor fi realizate din țeava din PEID PE100 SDR17 Pn 10 cu diametru De 25 mm,. Conductele PEID PE100 SDR17 Pn 10 De 25 mm vor fi racordate la conducta de alimentare cu apa stradală prin intermediul unor coliere de bransare montate prin electrofuziune.

Branșamentele vor conține următoarele elemente:

- Conexiune cu colier de bransare montat prin electrofuziune pe conducta principala;
- Conducte pentru bransamentul de serviciu;
- Cămin de apometru;

- Contor apa rece, cu citire la distanta tip FGH, clasa de precizie C încadrat între 2 robinete sferici;
- Îmbinări și fittinguri.

Căminele de branșament amplasate în trotuare se vor echipa cu capace carosabile clasa D250 montate în placa de beton, iar în cazul în care căminele se vor amplasa în zona de acces auto, acestea se vor echipa cu capace carosabile clasa D400.

Înainte de asfaltare, constructorul va contacta compania de apă pentru a face o verificare a rețelelor pentru a preveni apariția de defecțiuni care să necesite săpături după asfaltare.

Diametrele conductelor de apă rece și apă caldă menajeră s-au determinat în funcție de suma echivalentelor, conform I9-2015, iar în cazul conductelor de legătură la obiectele sanitare s-au avut în vedere și particularitățile constructive ale obiectelor sanitare (diametrele armaturilor obiectelor sanitare).

Diametrele conductelor de apă rece și apă caldă de consum se pot citi de pe planșele IS1- IS9. Porțiunile orizontale de conducte se vor monta cu panta de 1‰ în sensul curgerii pentru a permite golirea instalației. Dilatarea conductelor de apă caldă de consum vor fi preluate pe cât posibil natural, prin schimbări de direcție ale traseului, preferându-se forma de L.

### **3.6.2. - Canalizare - menajeră.**

Rețeaua de canalizare cuprinde totalitatea instalațiilor, conductelor, armăturilor și construcțiilor accesorii care asigură transportul apei uzate menajere de la consumatori până la rețeaua stradală.

Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

La realizarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere se vor utiliza tevi din PP pe coloane și pe conductele din grupurile sanitare și tevi din PVC-KG pentru conductele din subsol și cele îngropate până în căminul de vizitare. Coloanele de ape uzate menajere vor fi conduse pe sub placa de la parter spre rețeaua exterioară.

Pentru avertizarea și semnalizarea traseului conductei de canalizare montată subteran, se va prevedea montarea unei benzi de avertizare din polietilenă de culoare maro cu inscripția „CANALIZARE”. Banda de avertizare se montează la circa 50 cm deasupra generatoarei superioare a conductei de canalizare.

Amplasarea rețelei de canalizare, în plan și pe verticală, se face conform SR 8591 și al caietului de sarcini al furnizorului de conducte și a Normativului I 22. Adâncimea minimă de pozare a conductei nu poate fi mai mică decât adâncimea de îngheț, conform STAS 6054.

Toate lucrările de canalizare se vor executa cu tehnologii cunoscute, precizate în caietele de sarcini. O atenție deosebită se va acorda lucrărilor de execuție fără a afecta activitatea de circulație din zonă. Se va avea în vedere activitatea de semnalizare a lucrului în zonă prin panouri conform STAS 1848-2008 – Semnalizare rutieră.

Pentru realizarea rețelei exterioare de canalizare menajeră se vor prevedea cămine din beton DN 1000 cu rama și capac din fontă DN 600. Rețeaua exterioară se va deversa în microstații de epurare cu capacitate echivalentă pentru 10 persoane, se va folosi câte o microstație de epurare la două locuințe. Această soluție se adoptă temporar până la realizarea rețelei de canalizare din vecintatea imobilelor.

#### **Instalații de canalizare ape meteorice**

Apele meteorice de pe înveltoarele clădirilor vor fi colectate cu ajutorul unui sistem care se bazează pe principiul de funcționare prin gravitație prin intermediul gurilor de scurgere de pe acoperișul tip terasă. Sifoanele de pe acoperiș vor fi protejate împotriva înghețului de un fir termoelectric.

Deoarece în momentul de față nu există rețele de canalizare a apei pluviale, se impune realizarea unei rețele de canalizare pluvială la care se vor racorda gurile de scurgere proiectate și apele colectate de pe înveltoarele clădirii.

Pentru evacuarea apelor pluviale provenite de pe platforma drumului se va realiza o rețea de canalizare formată din tuburi PVC-KG, cămine de vizitare din beton prefabricate cu capace din fontă și

guri de scurgere. Gurile de scurgere necesare pentru colectarea apelor pluviale de pe platforma drumului sunt cu montaj normal (cu depozit și fără sifon). Gurile de scurgere se vor racorda cu tuburi din PVC-KG SN8 cu diametrul  $\varnothing$  160 mm, la canalizarea pluvială proiectată prin ramificații la 45° sau în cămine de vizitare prin piese de trecere etanșe. Căminele vor fi acoperite cu ramă și capac din fonta, carosabile, care să suporte o sarcină de 400 KN și care vor avea sistem antiefracție și antizgomot și vor fi fixate pe un suport din beton armat.

Canalizarea proiectată se va poza pe un pat de nisip și va avea panta conform profilelor longitudinale anexate.

Rețeaua de canalizare se va proteja împotriva șocurilor mecanice în timpul execuției drumului, deteriorări și înfundări cu pietriș. Săpăturile se vor realiza cu mijloace de mică mecanizare, cu greutate de 0,5 tone la lucrările executate în zonă cu alte rețele subterane existente.

Toate materiale utilizate în lucrările prezentului proiect trebuie să fie noi având caracteristicile tehnice și performanțele ce pot asigura indicatorii solicitați prin prezentul proiect.

Tuburile folosite la realizarea rețelei de canalizare sunt din PVC-KG, cu mufă și îmbinare uscată cu inel de cauciuc.

Pe traseele rețelei de canalizare pluvială se vor prevedea cămine:

- de trecere
- de schimbare de direcție

Căminele de vizitare sunt cămine standard de canalizare (STAS 2448-82), Dn 1000 cu racorduri la conductele de canalizare și adâncime variabilă. Căminele vor fi acoperite cu ramă și capac de tip carosabil.

Căminele prevăzute pe traseul canalelor se compun din trei elemente: fundația, camera de lucru și coșul de acces. Structura de rezistență a căminelor se execută din beton simplu și beton armat.

Treptele din oțel vor fi executate din oțel învelite în PVC  $\varnothing$  20 mm fixate în cofraj și înglobate în beton la turnare sau din oțel protejat anticorosiv cu elastomeri. Îmbinarea elementelor se realizează cu garnituri elastice. Treptele vor fi dispuse vertical, așezate alternativ, având următoarele dimensiuni: lățimea 200 mm, înălțimea (perpendicular pe perete) 150 mm, distanța între trepte pe verticală 300 mm. Pentru evitarea alunecării piciorului în dreapta sau stânga, lățimea treptei (cea paralela cu peretele) va fi mai joasă față de înălțimea treptei (cea perpendiculară pe perete) cu 30 mm. Prima treaptă a scării de acces, va fi fixată la maximum 40 cm distanța de la capac, iar ultima treaptă va fi fixată la minimum 30 cm deasupra radierului.

Capacele pentru cămine vor fi capace carosabile, tip greu, prevăzute cu sistem de închidere și siguranță și cu garnitura de cauciuc pentru evitarea zgomotului.

Se vor utiliza capace din fonta cu următoarele caracteristici:

- capac și rama din fonta de forma circulară cu greutate de minim 70 kg, capace clasa D400;
- dispozitive de zăvorâre auto blocant cu arc (fără șurub) din oțel inoxidabil;
- suprafețele de sprijin vor fi continue și prelucrate mecanic;
- garnitura de amortizare din cauciuc butadienstirenic (SBR) cu grad de duritate Shore de 80 grade, având în secțiune profilul T;
- garnitura va fi lipită în forma definitivă de rama capacului;

Capacele și ramele pentru cămine vor fi din fonta cu o deschidere de  $\varnothing$  600 mm după STAS 2308-81. Ramele și capacele trebuie să nu prezinte defectele prevăzute în STAS 782-64 ca de exemplu: defecte de suprafață și de structuri, goluri, crăpături, incluziuni etc., care să influențeze rezistența produsului.

Capacele utilizate vor fi cu ventilare și fără ventilare în proporții egale, pentru a asigura atât ventilarea canalizării cât și protejarea împotriva emanării mirosurilor din canal.

### 3.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos.

Soluția de alimentare cu gaze naturale a consumatorilor din imobilele nou propuse va prevedea realizarea unei rețele de distribuție gaze naturale presiune redusă, care se va racorda la conducta de distribuție gaze naturale presiune redusă existent pe strada Voievod Gelu. Conducta de distribuție de presiune redusă se va monta îngropat din teava de polietilena de înaltă densitate PEHD100, SR-ISO 4437, realizată din materie primă nouă (fără reciclare), cu o valoare a raportului standard egală cu 11 (SDR11), agrementate în România conform legilor în vigoare. Fiecare imobil în parte se va racorda la conducta de presiune redusă nou propusă printr-un bransament individual propriu. Bransamentele nou propuse se vor monta îngropat din teava de polietilena de înaltă densitate PEHD100, SR-ISO 4437, SDR11. Pe capatul fiecărui bransament se va monta un regulator de presiune, care face trecerea de la presiune redusă la presiunea joasă necesare alimentării consumatorilor casnici.

Traseele bransamentelor vor fi perpendiculare pe conducta de distribuție.

Conductele și bransamentele din polietilena sunt însoțite pe întreg traseul de un fir metalic trasor, în scopul identificării traseului și determinării integrității acestora. Firul trasor este un conductor de CU, monofilar cu secțiunea min. de 1.50 mmp, cu izolație corespunzătoare unei tensiuni de străpungere de min. 5KV. Firul trasor se fixează de-a lungul generatoarei superioare a conductei din polietilena la distanțe de max. 4m, cu bandă adezivă.

Distanța minimă între conductele de gaz (inclusiv cea de bransament) de presiune joasă pozată subteran și alte instalații, rețele edilitare, construcții sau obstacole subterane, este:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Clădire cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite                            | p.j=1.0 m |
| 2. Clădire fără subsoluri  | p.j=0.5 m |
| 3. Conducte de canalizare  | p.j=1.0 m |
| 4. Canale pentru rețele termice, telefonice  | p.j=0.5 m |
| 5. Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice   | p.j=0.5 m |
| 6. Camine pentru rețele termice, telefonice și de canalizare, stații sau subterane în construcții independente | p.j=0.5 m |
| 7. Linii de tramvai (distanța măsurată între linia cea mai generatoarea laterala)                              | p.j=0.5m  |
| 8. Copaci  | p.j=0.5 m |
| 9. Stilpi  | p.j=0.5m  |

Când respectarea distanțelor de la pct. 1-6 nu este posibilă, aceste distanțe se pot reduce, cu 20% condiția montării în tub de protecție.

Intersecția conductelor și bransamentelor de distribuție gaze cu alte utilități subterane sau lucrări la suprafața solului se va face perpendicular pe axul instalației sau lucrării traversate. Conductele și bransamentele de gaze se vor monta deasupra instalației traversate la o distanță minimă de 200 mm distanța măsurată în plan vertical de la generatoarea inferioară a conductei.

Conducta gaz presiune joasă din polietilena în montaj îngropat nu va traversa canale, camine sau construcții subterane ale altor utilități. În cazul în care respectarea condițiilor din aceleași norme nu este posibilă, conducta va fi introdusă în tub de protecție.

Tuburile de protecție au drept scop:

- protecția conductei din PE la solicitări mecanice datorate sarcinilor externe (protecția se realizează prin utilizarea de tuburi de protecție din oțel sau beton, dimensionate corespunzător);
- directionarea eventualelor scapări de gaze (se pot folosi și alte materiale, inclusiv tevi din PE);

### 3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent pe strada Voievodul Gelu există o rețea de alimentare cu energie electrică. Se propune extinderea acesteia pe strada propusă și branșarea la rețea a construcțiilor ce se vor edifica pe parcelele propuse prin P.U.Z.

### **3.7. Protecția mediului**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** - În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de micro-stații de epurare pentru fiecare parcelă propusă.

**Depozitarea controlată a deșeurilor** – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

**Plantări de zone verzi** – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcela, conform Regulamentului General de Urbanism. Se vor planta arbori și arbuști, în special în U.T.R. SVa (Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), unde se vor amenaja spații verzi de loisir.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Voievodul Gelu la o ampriză de 16m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

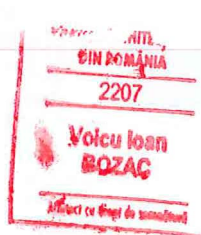
De asemenea prin P.U.Z. de urbanizare se organizează și reglementează subzona verde SVa (Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat), care se va planta cu arbori și arbuști și unde se vor amenaja spații de loisir.

## **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permișiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC



# REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE

Str Voievodul Gelu nr. 23, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

## **I. Dispozitii generale**

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

Prezentul Regulament stabileste reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

### **2. Baza legală a elaborării**

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. si R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

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

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

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

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Voievodul Gelu la o ampriză de 16m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

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

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 5 m.

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

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

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

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. Acestea se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

- Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:

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.

### **4. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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 .

### **Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

– Locuințe semicolective (familiale)

(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.

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

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 P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp

e) suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 500 mp

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

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 înmbrăcăminte 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 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un



pericoliminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor .

### III. Zonificarea funcțională

#### Unități și subunități funcționale

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	TOTAL TEREN STUDIAT	5665		5665	
2	TEREN REZERVAT PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU MODERNIZARE str VOIEVODUL GELU	67		67	
3	SUPRAFATA DE TEREN REZULTATĂ DUPĂ DEZMEMBRAREA TERENULUI PENTRU MODERNIZAREA str VOIEVODUL GELU	5598	100	5598	100
4	<b>U.T.R. Uliu</b> – ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	1758	31.4	--	--
5	<b>U.T.R. Liu</b> – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	3840	68.6	3909	69.82
6	CIRCULAȚII PROPUSE – strada "A"	--	--	1470	26.27
7	<b>U.T.R. SVa</b> - Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	219	3.91

#### IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor funcționale

**U.T.R. Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

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

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

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

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

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

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

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

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

(c) să implice maximum 5 persoane

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

## **SECȚIUNEA II:**

### **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 va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp

e) suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 500 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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 admite divizarea ulterioară a parcelelor propuse în PUZ-ul de față, cu condiția ca parcelarul rezultat să respecte condițiile:

- să aibă front la stradă

- suprafață minimă a parcelelor pentru locuințe individuale va fi de 330 mp

- suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe semicolective cu maxim două unități locative va fi de 500mp

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

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente

aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

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

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

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**

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.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

– Locuințe semicolective (familiale)

(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.

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

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

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

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

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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 sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

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

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

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

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

## **SECȚIUNEA III :**

### **POȘIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. Maxim = 35% pentru toate utilizările admise

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

C.U.T. Maxim = 0,9

**U.T.R. S\_Va** - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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) spații pentru administrare și întreținere.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **ARTICOLUL 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 II:**

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și regimul de înălțime parter.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).  
În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi de tip gard viu.

Optional, este permisă realizarea de împrejmuiri spre spațiul public din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației, cu înălțimea de maxim 1m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## **SECȚIUNEA III :**

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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



Întocmit,

arh. Voicu BOZAC

