

## **Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare**

*Proiect nr. 31/2019*

- Beneficiar:** Cret Claudiu, Cret Lavinia-Georgeta  
Balea Victoria, Balea Gavril  
Balea Ioan, Tanteu Ileana  
Mates Flaviu, Mates Diane Aurelia  
Mates Daniel
- Amplasament:** str.Fagetului, fn , Cluj-Napoca, jud.Cluj
- Faza:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Proiectant:** **S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 31/2019

- Beneficiar:** Cret Claudiu, Cret Lavinia-Georgeta  
Balea Victoria, Balea Gavril  
Balea Ioan, Tanteu Ileana  
Mates Flaviu, Mates Diane Aurelia  
Mates Daniel
- Faza:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Proiectant:** **S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Obiectul:** Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu  
modificarile si completarile ulterioare
- Amplasament:** str.Fagetului, fn , Cluj-Napoca, jud.Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela .....

## BORDEROU

Proiect nr. 31/2019

### A. Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

### B. Piese desenate

- Plan de incadrare in zona	/PUG	-
- Plan de situatie existenta		sc. 1:500
- Plan reglementari urbanistice PUZ		sc. 1:500
- Plan mobilare urbana		sc. 1:500
- Plan echipare edilitara		sc. 1:500
- Plan proprietati asupra terenurilor		sc. 1:500

### C. Anexe

- Certificat de urbanism nr **221/14.01.2020**
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Aviz de oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize si acorduri solicitate prin CU nr **221/14.01.2020**
- CD

### Volumul 1: Memoriu general:

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal

#### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

- 3.10 Anexe

### **Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ**

#### **.I. Dispoziții generale**

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

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

#### **III. Zonificarea funcționala**

11. Unitati si subunitati functionale

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale**

##### **C) Piese desenate**

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| • Plan de incadrare in zona /PUG      | -         |
| • Plan de situatie existenta          | sc. 1:500 |
| • Plan reglementari urbanistice PUZ   | sc. 1:500 |
| • Plan mobilare urbana                | sc. 1:500 |
| • Plan echipare edilitara             | sc. 1:500 |
| • Plan proprietati asupra terenurilor | sc. 1:500 |

# MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 31/2019

## Volumul 1 - MEMORIUL GENERAL

### 1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

**Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

**str.Fagetului, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Proiectantul lucrarilor:

**S.C. Bogart Construct S.R.L.**

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

**Cret Claudiu, Cret Lavinia-Georgeta**

**Balea Victoria, Balea Gavril**

**Balea Ioan, Tanteu Ileana**

**Mates Flaviu, Mates Diane Aurelia**

**Mates Daniel**

Perioada de executie propusa: 2020-2022

Suprafata terenului studiat/reglementat (conf. extrase CF anexate):

$S_{\text{teren}} = 1033.00\text{mp}$  - nr.CF.:334857; nr.cad:334857

$S_{\text{teren}} = 2452.00\text{mp}$  - nr.CF.:336462; nr.cad:336462;

$S_{\text{teren}} = 546.00\text{mp}$  - nr.CF.:336463; nr.cad:336463;

$S_{\text{teren}} = 792.00\text{mp}$  - nr.CF.:332536; nr.cad:332536;

$S_{\text{teren}} = 401.00\text{mp}$  - nr.CF.:334390; nr.Top:12983/3/3

**$S_{\text{total teren}} = 5224.00\text{mp}$**

## 1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

Prezenta documentație propune schimbarea unității teritoriale existente pe zona parcelelor deținute de beneficiari, din **partial UTR = ULiu** - zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și **partial UTR Vpr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilire a versanților și de reconstrucție ecologică în **partial UTR = Liu** - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu POT<sub>max</sub>=35% și CUT<sub>max</sub>=0.9 ADC/mp teren, **partial UTR - Vpr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilire a versanților și de reconstrucție ecologică și **partial UTR - S<sub>va</sub>/G<sub>g</sub>** - subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat/Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor, conf. PUG în vigoare, **reparcelarea amplasamentului studiat** și realizarea unui regulament de construire pe aceste parcele.

Obiectivele principale sunt de transformare și asanare a zonei, de creștere a calității spațiului construit, crearea unei ambiante urbane conforme și a unei imagini arhitecturale contemporane.

## 1.3. Surse de documentare

### -lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, destinația zonei în UTR=ULiu - zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- PUZ aprobat cu HCL 822/18.12.2007

### -lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Certificatul de Urbanism nr. **221/14.01.2020**
- Avizul de oportunitate
- Documentația topografică
- Studiul geotehnic

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale. Totalul de 5224.00 m<sup>2</sup> de teren se compune din 5 parcele fiind în proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate. Se propune reparcarea amplasamentului prin modificarea dimensiunilor actualelor 5 parcele.

Suprafața terenurilor studiate este defalcată în următoarele parcele :

- parcela 1 are o suprafață de teren de 1033.00 mp, conform CF nr. 334857;
- parcela 2 are o suprafață de teren de 2452.00 mp, conform CF nr. 336462;
- parcela 3 are o suprafață de teren de 546.00 mp, conform CF nr. 336463;
- parcela 4 are o suprafață de teren de 792.00 mp, conform CF nr. 332536;
- parcela 5 are o suprafață de teren de 401.00 mp, conform CF nr. 334390.

$$S_{\text{teren}} = 5224.00 \text{ mp}$$

Destinatia zonei (conform PUG)

Zona studiata:

**U.T.R.existent= ULiu-** zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

**P.O.T.maxim=35%**

**C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren**

$S_{\text{teren aprox.}} = 16044.31\text{mp}$

**U.T.R.existent=VPr-** zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

**P.O.T.maxim=0%**

**C.U.T.maxim=0.0 ADC/mp teren**

$S_{\text{teren}} = 1704.93\text{mp}$

Zona reglementata:

**U.T.R.existent= ULiu-** zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

**P.O.T.maxim=35%**

**C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren**

$S_{\text{teren aprox.}} = 3519.07\text{mp}$

**U.T.R.existent=VPr-** zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

**P.O.T.maxim=0%**

**C.U.T.maxim=0.0 ADC/mp teren**

$S_{\text{teren}} = 1704.93\text{mp}$

Parcela identificata cu nr. cadastral 336462, in suprafata de 2452mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment cu doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si grajd si magazie. In ceea ce priveste declivitatea terenului, se poate constata ca diferenta de nivel de la nord la sud este de aproximativ 8m, iar de la vest la est de aproximativ 0.5 m.

*Limite si vecinatati*

Terenul se invecineaza spre vest cu str.Eugen Ionesco, spre est cu str.Fagetului, iar spre nord este invecinat cu parcele de teren proprietati private. Pe parcelele invecinate sunt construite locuinte individuale.

## 2.2.Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate si au suprafata totala de 5224.00 m<sup>2</sup>.

Terenul este invecinat cu:

-la est – strada Fagetului

- la sud – intersectia dintre str Fagetului si str Eugen Ionesco
- la vest – str Eugen Ionesco
- la nord – terenuri proprietati private

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior (Senonian), care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice : argila prafoasa nisipoasa. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

#### *Stratificatia terenului*

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

#### *Forajul 1 :*

- 0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,20 m \_ Sol vegetal
- 0,20 – -2,90 m - Argila prafoasa nisipoasa, plastic vartoasa, bruna
- 2,90 – -5,00 m - Argila prafoasa nisipoasa, tare, brun-galbuie vargata

#### *Apa subterana*

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrărilor de foraj.

#### *Adancimea zonei de inghet*

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

#### *Zona seismica*

In conformitate cu reglementarile tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” indicative P100-1/2013, zona acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=225$  ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 de ani, zona studiata are coeficientul  $ag = 0.10$  g si valoarea perioadei de colt,  $T_c = 0.7$  sec.

## 2.4. Circulatia

Zona este deservita de str. Eugen Ionesco, care in prezent are o latime de 10.00 m cu doua sensuri de circulatie, artera de importanta zonala, ce face legatura dintre cartierul Europa, zona Fagetului, cu cartierul Zorilor si mai departe cu centrul orasului, dar si de str Fagetului. In apropiere se afla Calea Turzii, de asemenea artera de mare importanta pentru oras si legaturile cu acesta.

## 2.5. Ocuparea terenurilor



Parcela 2, identificata cu nr. cadastral 336462, in suprafata de 2452.00mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment de doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si grajd si magazine.

In ceea ce priveste declivitatea terenurilor studiate, se poate constata ca diferenta de nivel de la nord la sud este de aproximativ 8m, iar de la vest la est de aproximativ 0.5 m.

## 2.6. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa.

## 2.7. Probleme de mediu

Terenul prezinta o diferenta de nivel de la nord la sud de aproximativ 8m, si pe directia vest-est de aproximativ 0.5m. Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

-lipsa amenajarii terenului care sa ajute la o dezvoltare viitoare a vecinatatilor;

PRIORITATI:

-realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului;

-valorificarea potentialului terenului

**-amenajarea spatiilor verzi propuse;**

-racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse.

### Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

### Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

### Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

-In zona studiata exista o linie electrica aeriana de 110 kV dublu circuit, figurata pe planul de situatie. Nu se permite amplasarea constructiilor de nicio natura in culoarul de trecere si siguranta LEA 110 kV, conform Ordin ANRE nr. 4/2007 cu modificarile si completarile ulterioare din Ordin ANRE nr. 49/2007.

**Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV.**

-Amplasamentul se afla partial in zona de protectie a magistralei de gaz metan. Se vor respecta reglementarile respective si normativele in vigoare.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

### Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii amplasamentului de pe str.Fagetului, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte in preponderent unifamiliale si locuinte semicolective, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte unifamiliale si semicolective pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi, implicit a gradinilor.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuinte unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat si cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Parcelatele vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt situate în partea de vest a strazii Fegtului si in partea de est a strazii Eugen Ionesco.

Total teren S= 5224 mp.

Terenul este marginit nord de terenuri in proprietate privata.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul

municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG în vigoare terenurile studiate sunt incluse parțial în UTR=ULiu -zona de urbanizare-Locuiente cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR=Vpr-zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică, iar profilele pentru str. Fagetului și str. Eugen Ionesco vor fi la o lățime totală de 18 m (Profil tip III.C – 18 m).

Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiată. În Studiul de Oportunitate avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Liu cu POTmax=35% și CUTmax=0.9 ADC/mp teren, UTR=Vpr cu POTmax=0.00% și CUTmax=0.0 ADC/mp teren și UTR=S\_Va/G/cimitir.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al înșuririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se crează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul se poate realiza din ambele strazi, str. Fagetului și/sau str. Eugen Ionesco, care în prezent au o lățime de 12m (str. Fagetului), respectiv 10m (str. Eugen Ionesco). Conform Anexei 6 a Planului Urbanistic General în vigoare, atât pentru str. Fagetului, cât și pentru str. Eugen Ionesco, este propus un profil de 18m lățime. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație, zone pentru parcuri intercalate cu spații verzi, piste de bicicliști și trotuare. Pentru realizarea profilului conform PUG, din parcelele beneficiarului se vor dezmembra aprox. 232.32mp pentru str. Fagetului și aprox. 177.03 pentru str. Eugen Ionesco din parcelele studiate.

Se vor organiza locuri de parcare pe parcelă, aferent fiecărei construcții. Conform P.U.G. în vigoare, Anexa 2, fiecărei unități locative cu  $S_u > 100$  mp îi revin 2 locuri de parcare. Având în vedere că pe parcelele 1, 3, 4 și 5 se propun câte două unități locative ( $8 \times 2 = 16$  locuri), iar pe parcelele 2 și 6 o unitate locativa ( $2 \times 2 = 4$  locuri), se estimează un număr de maxim 20 de locuri de parcare.

Parcelele studiate sunt grevate parțial de servitute de utilitate publică atât pentru realizarea profilului strazii Fagetului cât și pentru realizarea profilului strazii Eugen Ionesco. Se vor dezmembra porțiunile de teren aferente servitutii și se vor rezerva terenurile pentru realizarea profilelor stradale impuse prin PUG.

### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se propune reparcelarea amplasamentului rezultând în final 7 parcele cu următoarele dimensiuni:

- Parcela 1: S teren=1000.17 mp
- Parcela 2: S teren=1767.15 mp
- Parcela 3: S teren=643.00 mp
- Parcela 4: S teren=461.75 mp
- Parcela 5: S teren=432.65 mp
- Parcela 6: S teren=350.60 mp
- Parcela 7: S teren=159.54 mp

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic și regulamentul de urbanism, au impus regimul de înălțime specific construcțiilor ce se vor realiza, adică **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansard, R - nivel retras).

Limitele de proprietate au dictat retragerile și aliniamentul:

Aliniere - 3 m fata de strada Fagetului și str.Eugen Ionesco;

Retragere - 6 m fata de limitele posterioare ale parcelelor;

Retragere - 3 m fata de limitele laterale;

Zonificarea funcțională cuprinde următoarele UTR-uri:

**Liu** - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

**VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

**S\_Va/G\_c** - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat/ subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat/Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Suprafata teren studiat	17749.24	100.00	17749.24	100.00
Suprafata teren grevat de servitute de utilitate publica	409.14	2.31	409.14	2.31
UTR ULiu	15635.17	88.09	12934.38	70.57
UTR Vpr	1704.93	9.61	1704.93	9.61
UTR Liu - teren reglementat	0.00	0.00	2950.39	16.62
UTR Liu-S_Va/G_c - teren reglementat	0.00	0.00	159.54	0.90
<b>Total</b>	<b>17749.24</b>	<b>100.00</b>	<b>17749.24</b>	<b>100.00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipată corespunzător din punct de vedere al rețelelor edilitare, toate rețelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații) existând în zona pe strada Avram Iancu, în imediată vecinătate a terenului detinut de beneficiar.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi racordate la rețelele publice existente în zona. În cazul în care se impune, rețelele existente se vor redimensiona.

### 3.7. Protecția mediului

#### ▪ **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

#### ▪ **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsă. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

#### ▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementări urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

#### ▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

#### ▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 40%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

#### ▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

#### ▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

#### ▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Din terenurile studiate se va dezmembra o suprafață totală de 409.14 mp pentru largirea drumurilor publice (aprox. 232.32mp pentru str. Fagetului și aprox. 177.03 mp pentru str. Eugen Ionesco). Conform Anexei 6 a Planului Urbanistic General în vigoare, atât pentru str. Fagetului (în prezent 12m latime), cât și pentru str. Eugen Ionesco (în prezent 10m latime), este propus un profil de 18m latime. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație de 3.50 m, zone pentru parcuri intercalate cu spații verzi de 2.50m, piste de bicicliști de 1.50m și trotuare de 1.50 m

**Lista cu obiectivele de utilitate publică existente, care deservește zona strazii Eugen Ionesco și zona strazii Fagetului:** în imediată apropiere a str. Eugen Ionesco se află Calea Turzii unde sunt prezente servicii, cum ar fi farmacii, magazinul Lidl, magazine alimentare și comerciale, sedii de birouri.

### 4. Concluzii, măsuri în continuare

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportună, deoarece aduce următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor locuințe unifamiliale și semicolective, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă;

- se va amenaja zonă verde

Reglementarea urbanistica propusa este oportuna, si urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va incheaga, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

### **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ala zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

**Dupa aprobarea PUZ, se vor realiza procedurile topografice de reparcelare, astfel incat parcelele propuse sa respecte propunerile PUZ. Din parcelele detinute de beneficiari, se va dezmembra teren astfel incat sa se poata realiza in viitor profilul de strada propus prin prezentul PUZ si preluat din PUG in vigoare pentru str Fagetului si str. Eugen Ionesco.**

## **Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I. Dispoziții generale**

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

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El 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.

#### **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, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

#### **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 zona de sud a municipiului Cluj-Napoca, la est de str.Eugen Ionesco si la vest de str. Fagetului. Terenul este mărginit la nord de terenuri aflate in proprietate privata, la est de str Fagetului si la vest de str.Euegn Ionesco.

Suprafață totala a terenului este de 5224.00 mp si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

### **II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

##### **ART.1 Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

##### **ART.2 Resurse de apa**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de

traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calitatii apelor.

## **5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice**

Parcela are deschidere la str. Eugen Ionesco și str. Fagetului.

- Alinierea este la 3.00m față de str. Eugen Ionesco și str. Fagetului.

## **6. Reguli cu privire la accesele obligatorii**

### **ART.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Se pot realiza accese carosabile din ambele străzi, str. Fagetului și str. Eugen Ionesco.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile.

### **ART.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale atât din strada Eugen Ionesco cât și/sau din strada Fagetului.

## **7. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **ART.1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă deoarece există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din vecinătate.

### **ART.2. Realizarea de rețele edilitare**

Toate rețelele edilitare necesare există în imediată vecinătate a terenului detinut de beneficiar (pe strada Fagetului și str. Eugen Ionesco), astfel încât este necesară extinderea lor doar în interiorul incintei private.

### **ART.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.



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

### ART.1. Parcelarea

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada;
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m;
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp.

### ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor este **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansard, R - nivel retras).

## 9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmui

### ART.1. Parcaje

Autorizarea executarii construcțiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcaje pentru locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
- minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

### ART.2 Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie și de delimitare a funcțiunilor.

Suprafața spațiilor verzi si plantate se va stabili în funcție de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

### ART.3 Imprejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile 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. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul

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

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

**Liu** – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (5 parcele), din care 2 parcele sunt partial in UTR=Liu si partial in UTR=Vpr.

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

**Liu** – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (5 parcele propuse)

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, 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 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. 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 PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- 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) 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

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

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

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

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Fagetului și/sau la strada Eugen Ionesco.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața pentru construcții izolate să fie mai mare sau egală cu 350.00 mp.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 3.00m fata de aliniament.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale 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 la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(c) 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 și cu condiția realizării de PUD de parcela.

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale 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 acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea accesul pietonal și accesul carosabil din ambele strazi (str. Fagetului și str. Eugen Ionesco). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. 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

**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 nu poate depăși configurația: **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras).

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși  $60^{\circ}$ , 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 fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuri 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 disponibile și existente în zona.

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

Firidele de bransament 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 domeniul 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 înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

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

**VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilire a versanților și de reconstrucție ecologică (2 parcele parțial)

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora PUD. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

**Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza

ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

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

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere

Cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### **8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. 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 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 ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. In cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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

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

POT maxim = 0%

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

CUT maxim = 0

**S\_Va/G\_c** - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat/Cimitire, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirelor

In prezent, pe parcela incadrata in UTR- S\_Va/G\_c (parcela 7) se afla, partial, un cimitir proprietate private a beneficiarilor proiectului. Avand in vedere ca ultimele inmormantari au avut loc recent (in urma cu doar 2 ani) deshumarea va fi posibila doar peste 5 ani. Dupa relocarea mormintelor, spatiul se va amenaja ca zoja verde. Tinand cont de situatia actuala si pana cand va fi posibila relocarea a mormintelor,destinatia terenului va fi de cimitir, fara a mai fi permisa realizarea altor inhumari.

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subzona cuprinde spatii verzi cu acces public nelimitat.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).



Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

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).

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## **SECȚIUNEA 2. 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 jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

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

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

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI 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

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 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 ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

### 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). In 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**

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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

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

POT maxim = 0%

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

CUT maxim = 0

Intocmit:  
Arh. Mirela Petrina