

## FIȘA PROIECTULUI

**FAZA DE PROIECTARE :** P.U.Z.

**LOCALIZAREA ZONEI :** MUN.CLUJ-NAPOCA, STR. LUMINII, F.NR.

**OBIECTIV :** PLAN URBANISTIC ZONAL STR. LUMINII

**BENEFICIARI :** NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA, ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA, CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA MIHAELA, VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA

**PROIECTANT :** S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**DATA :** ianuarie 2021



## LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Sorin Scripcariu

arh. Razvan Coca

.....  
.....  
.....

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII** : ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001  
ACTUALIZATA

**INVESTITOR** : NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA,  
ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA  
EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA  
CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE  
DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si  
MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN  
JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA,  
CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA  
MIHAELA, VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA

**PROIECTANT** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea a 16 parcele de teren cu suprafețe variabile grupate tipologic pe amplasamentul studiat în vederea construirii de locuințe familiale cu regim redus de înălțime. Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, în cartierul Europa. Terenul studiat are o suprafață totală de 11 485 mp, are o formă regulată în înțeles urban și este accesibil prin prelungirea străzii Luminii (aprobată prin PUZ HCL nr.959/ 28.11.17) și din str. Eugen Ionesco.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. parcelarea terenului;
2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului, prevederile Certificatului de Urbanism și ale Avizului de Oportunitate eliberate în acest sens.

### 1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația P.U.D. - „Locuinte familiale D+P+E, zona Eugen Ionescu-Vest”, beneficiar Gujan Dănuț, din documentația „P.U.Z. - P.U.Z. Str. Luminii” aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17., din studiu geotehnic „Elaborare P.U.Z. Str. Eugen Ionesco f.n. nr. cad. 322960, 298590 298591 307533 313094” elaborat de Societatea Transilvana de Inginerie Geotehnica in aprilie 2019, din Expertiza Geotehnica- „Stabilitatea Amplasamentului In vederea Elaborarii PUZ, str. Eugen Ionesco f.n”, elaborata de Prof. Dr. Ing. Augustin Popa, din documentația „REALIZARE SUPORTULUI TOPOGRAFIC IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. ” elaborat de ing. Hetea Ionel Marian în data octombrie 2019.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Încadrarea în localitate

Zona studiată cu o suprafață de 11 485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca. Terenul reglementat prin PUZ este cuprins in mai multe proprietati avand extrase CF. cu urmatoarele numere: CF 278311, CF 298590 , CF 298591, CF 307533, CF 313094, CF 322960.

Terenul este liber de constructii si are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- la nord - cu proprietati private
- la est - strada Eugen Ionesco si proprietati private
- la vest - proprietati private
- la sud - strada Luminii si proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona de podis, cu o declivitate pe directia est (+519,00) – vest (+495.00) si o panta relativa de 15.38%. Pe teren se afla vegetatie inalta si medie.

### 2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de prelungirea strazii Luminii aprobata prin „P.U.Z. Str. Luminii” aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17 (strada de categoria a III-a cu circulație în dublu sens si ampriza de 9 m) si de catre strada Eugen Ionesco.

### 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este neparcelat, cuprins in 6 proprietati conform Extraselor CF.

În vecinătatea zonei studiate, terenul este destinat imobilelor de locuințe familiale cu un sau mai multe apartamente, avand un regim de înălțime de maxim doua sau trei niveluri supraterane.

### **2.5. Echipare edilitara**

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse în carosabilul str. Eugen Ionescu si str. Luminii.

### **2.6. Elemente de mediu**

Zona studiata nu prezinta elemente de mediu deosebite. In acest sens Agentia pentru Protectia Mediului Cluj, prin avizul de mediu emis prin decizia nr. 66 din 11.06.2019 hotaraste: ' Planul/programul „Klaborare PUZ —conf. Legii 350/2001 modificata si actualizata ” în municipiul Cluj-Napoca , str.Eugen Ionescu, FN, jud. Cluj,, titular : MUNTEAN MARIUS cu domiciliul in municipiul Cluj-Napoca, str. Madach Imre, nr. 46, județul Cluj, , nu necesită evaluare de mediu si se va supune adoptării fără aviz de mediu Implementarea va avea un efect redus asupra mediului;Sunt prevazute masuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului; Nu se afecteaza ireversibil ambientul natural; Zona de amplasare a PUZ propus nu se gaseste in arii naturale protejate de interes national sau internationa ”

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

### **3.1. Prevederi P.U.G.**

Zona studiată este cuprinsă în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale si colective mici – conform P.U.G.

Zona studiata se invecineaza cu UTR Ve, UTR, Uliu, UTR Uli/c. UTR Liu

### **3.2. Modernizarea circulatiei**

Circulația auto se va desfășura pe strada propusa prin actualul “PUZ – continuarea strazii Luminii” si corelarea cu “P.U.D. - Locuinte familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest”. Se va propune un profil de 9m latime cu doua sensuri de circulatie, cu latime de 9 m (trotuar de 1.5 m latime pe fiecare sens si o banda auto pe sens de latime 3.0 m fiecare). Bucla incepe din strada Eugen Ionesco inspre sud-vest apoi coteste spre nord-vest. La intrarea pe terenul studiat prin actualul PUZ, strada coteste spre directia est-vest la capatul acesta se propune ca str. Luminii sa se intersecteze cu str. Eugen Ionesco , astfel str. Luminii devine o strada continua de tip bucla cu dublusem. Corelandu-se din nou cu strada propusa P.U.D. - Locuinte familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest.

### **3.3. Zonificare functionala**

Se propune reglementarea amplasamentului studiat in UTR Li/c/ – zona aferentă locuintelor colective mici.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

## BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Teren incadrat UTR ULi/c	11355.5	98.9	-	-
Teren grevat de servitute de util. publica	116.5	1.1	116.5	1.1
<b>TOTAL</b>	<b>11485</b>	<b>100%</b>	<b>11485</b>	<b>100%</b>
Teren cu destinatia de drum (Prelungirea asfaltata a strazii Luminii)	1957.6	17.0	1957.6	17.0
Teren destinat str. A	-	-	407	3.5
Teren destinat parcarilor de pe str. Luminii	-	-	60.7	0.5
Teren destinat largirii str. Luminii	-	-	13.4	0.1
<b>Calcul teren verde amenajat pe sol natural</b> (calculat pe parcelele propuse destinate constructiilor)	4601.9	40%	4601.9	40%
Teren propus U.T.R.in Li/c	-	-	8929	77.8
Teren propus U.T.R.in Li/c_A	-	-	6398	55.7
Teren propus U.T.R.in Li/c_B3	-	-	3382.0	29.4
<b>TOTAL</b>	<b>11485</b>	<b>100%</b>	<b>11485</b>	<b>100%</b>
<b>POT maxim admis pentru UTR Li/c</b>				<b>35%</b>
<b>CUT maxim admis pentru UTR Li/c</b>				<b>0.9</b>
<b>POT maxim admis pentru S_Is</b>				<b>60%</b>
<b>POT maxim admis pentru S_Is</b>				<b>2.2</b>

### 3.4. Echipare edilitara

Prezenta echipare edilitară satisface necesarul estimat prin prezentul P.U.Z. Strada Luminii si strada Eugen Ionesco sunt echipate edilitar complet.

### 3.5. Protecția mediului

În urma analizării documentație înregistrate la ANPM Cluj-Napoca, se consideră ca proiectul nu are impact asupra mediului.

### 3.6. Obiective de utilitate publica

Pe terenul studiat, se va continua strada Luminii, racordandu-se cu cele doua drumuri propuse prin studiul urbanistic adiacent, contribuind la coerența urbanistica a zonei si la fluidificarea circulatiei.



SEF PROIECT  
URBANISM

arh. Sorin Scripcariu  
arh. Razvan Coca

.....  
.....

## Notă de fundamentare

- DENUMIREA LUCRĂRII** : ELABORARE P.U.Z. str. Luminii- str. Eugen Ionesco
- INVESTITOR** : NAP SERGIU CORNELIU, DEHELEAN LIANA-MARIA, ONUTZ SANDA, MURESAN FLORIN-PAVEL, STOICA EUGENIA, STOICA ANA, SILAGHI VIORICA, BALEA CORNELIA, ROTAR FELICIA, COSTE COSTEL si COSTE DANIELA MARIA, POP IONUT-VLAD, MOLDOVAN LIDIA si MOLDOVAN GAVRILA, MATEI CAMELIA, ADELMANN JENNIFER, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN VIVIANA, CHINCES LIVIA, TAMAS GELU, FETEA DAN EMIL, FETEA MIHAELA, VERMESAN MIREL-PETRU, VERMESAN EUGENIA
- PROIECTANT** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

### Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

Zona studiată este situată în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Europa, localizat între cartierele: Zorilor, Buna-Ziua, Faget și Manastur. Amplasamentul studiat este delimitat la nord, vest și sud de proprietăți private, la sud-vest de proprietățile private reglementate prin PUZ – Autorizat cu HCL nr. nr.959/ 28.11.17, la est de strada Eugen Ionesco iar la sud de o proprietate privată aflată în UTR Ve.

Terenul este liber de construcții și are o formă poligonală, având o suprafață de 11 485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca. Terenul reglementat prin PUZ este cuprins în 6 proprietăți având extrase CF. cu următoarele numere: CF 278311, CF 298590 , CF 298591, CF 307533, CF 313094, CF 322960.

### Evoluția Zonei

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, până la elaborarea P.U.G. din anul 1999, s-a aflat în extravilanul mun. Cluj-Napoca, fiind teren arabil. Odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat în U.T.R. A1- zona de activități agro-industriale. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în UTR ULiu (Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

Dezvoltarea urbană s-a extins de la extrema sudică a cartierului Zorilor cu zona edificată în lungul străzii Eugen Ionesco, spre strada Fagetului, respectiv spre cartierul Faget. La o scară mai mică, edificarea s-a realizat dinspre strada Eugen Ionesco spre terenurile virane (exemplu strada Luminii - s-au realizat în baza PUD – Locuințe familiale D+P+E, zona Eugen Ionesco-Vest, beneficiar Gujan Danut, aprobat cu HCL 51/27.02.2007 care și-a realizat aproape complet efectele). Totodată, sunt în curs de edificare ansambluri similare funcțional pe laturile străzii Eugen Ionesco.

## **Analiză urbanistică**

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare (a se vedea planșa anexată A9 “Ilustrare dezvoltare urbanistică”). Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe familiale, cu regim de înălțime redus, desfășurate la limita cartierului Zorilor, în cartierul Europa, iar în continuarea acestora, departându-se de arterele de circulație, se află terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil) sau libere situate în intravilanul municipiului.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, atât strada Luminii cât și strada Eugen Ionesco fiind asfaltate. Traficul auto nu este mare, este specific zonelor cu locuințe individuale. Strada Eugen Ionesco, pe care se accede dinspre cartierul Zorilor, este un drum de categoria a III-a cu trafic în dublu sens, asfaltat și ampriză de 7 m a carosabilului. Strada Luminii poate prelua locuințele noi propuse prin prezentul PUZ, iar prin continuarea acesteia se va elimina o disfuncționalitate (strada infundată).

Din punct de vedere edilitar, în zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate.

Prin P.U.G.-ul actual se propune modernizarea rețelei stradale, iar circulația auto se va desfășura în continuare pe strada Eugen Ionesco, a cărui profil este reglementat conform P.U.G., cu o ampriză de 16m, având un profil tip III.E. Se propune continuarea străzii Luminii (PUD aprobat cu HCL 51/27.02.2007). Aceasta a fost propusă cu ampriza de 9 m (carosabil 6.0 m și trotuare de câte 1.5 m pe ambele părți), iar prin prezentul PUZ se propune continuarea acesteia oferind astfel posibilitatea de legare a străzii Luminii de strada Eugen Ionesco, astfel strada Luminii devine o buclă cu dublu sens.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale putând prelua limitat dezvoltări ulterioare.

## **Analiză arhitecturală**

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcelar de tip urban. Acestea sunt amplasate la

distanță unele de celălalte, respectandu-se retragerile minime impuse prin regulamentul de urbanism. Arhitectura este de factură modernă și variată prin volume și prin nuanțe de culori diferite, evitându-se monotonia. Propunerea PUZ-ului încurajează valorificarea diferenței de nivel a terenului, propunând și locuințe dispuse în tip-cascadă și oferind posibilitatea de realizare a punctelor de perspectivă. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă.

### **Analiză socio-economică**

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiând în proximitate de multiplele dotări de interes public, învățământ preșcolar, școlar și superior, centre medicale, complexe comerciale și servicii, zone verzi de agrement și sport aflate pe o rază de până la doi kilometri jumătate. Acestea sunt ilustrate în planșa anexată A8 „Dotări”.

Amplasamentul studiat fiind foarte abrupt, nu este oportun pentru amplasarea de dotări. Mai mult decât atât, în această zonă în care dezvoltarea urbanistică este mai amplă de-a lungul străzii Eugen Ionesco, amplasarea favorabilă a dotărilor ar fi de-a lungul arterei de circulație.

### **Sinteză**

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile de locuit cu un regim de înălțime redus. Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.



Întocmit,  
arh. Sorin Scripcariu



# PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

## 1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, donarea terenului pentru o noua stradă și donarea terenului pentru lărgirea străzii Campului, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

## 2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare

a) Dezmembrarea suprafeței de teren care este necesară pentru lărgirea amprizei străzii Eugen Ionesco, anume terenului gravat de servitute de utilitate publică, conform P.U.G. și înscrierea acestuia în C.F. cu destinația de: „Teren rezervat pentru Servitutea de Utilitate Publică”suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica (Conform planșa A06- PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR )

b) Terenul destinat largirii strazii Eugen Ionesco va permite accese auto si pietonale si se va amenaja ca spatiu verde de catre initiatorul PUZ pana la momentul largirii strazii de catre municipalitate)

c) Dezmembrarea suprafeței de teren necesare pentru edificarea strazii A

d) Dezmembrarea parcelelor destinate locuintelor

- Întocmirea documentațiilor în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele destinate locuirii si serviciilor destinate publicului.



arh. Scripcariu Sorin  
arh. Razvan Coca



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## DISPOZIȚII GENERALE.

### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil, situate în intravilanul municipiului pe care sunt curs de executie lucrari de amenajare drum conform P.U.Z. aprobat cu HCL 959/28.11.17.

### Caracterul actual propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor, locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementata, in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. Li/c**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor, locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

Zona studiată cu o suprafață de 11485 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este liber de constructii si are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- |           |  |
|-----------|--|
| - la nord | - cu proprietati private   |
| - la est  | - strada Eugen Ionesco si proprietati private  |
| - la vest | - proprietati private  |
| - la sud  | - strada Luminii si proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii aprobat cu HCL nr.959/ 28.11.17 |

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,  
Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca

# **A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

## **Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

## **1. UTILIZĂRI ADMISE**

**Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor :** locuințe individuale și semicolective: locuințe individuale de tip (izolate, cuplate sau în cascada), *locuințe semicolective (familiale), regim de construire izolat, cuplat sau în cascada, cu maximum două unități locative pe parcelă. (unități locative suprapuse sau alipite)* și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Li/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici:** locuințe semicolective familiale de diverse tipuri cu maximum trei unități locative și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

## **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 de interes public și funcțiuni sportive, acestea sunt permise și în paralel cu locuirea, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu

următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. 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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350mp
- (c) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15m

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

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3m maxim 6m,

(b) Pentru parcelele de colț, retragera minima de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

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

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

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate) clădirile se vor retrage de la aceasta /

acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facând parcela de colț încadrată în UTR Li/c\_B3, aflată pe frontul vestic al strazii Eugen Ionesco, pentru care retragerea față de limita Nordică de proprietate va fi de minim 6m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, cu excepția parcelelor de colț care se vor retrage cu 3m față de toate limitele de proprietate,

(c) în cazul locuințelor, 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.

## **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.

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea 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. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusă. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0 m, se recomandă cuplarea acceselor auto de pe parcelele alaturate. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Li/c\_B3 – Subzona aferentă locuințelor colective mici – este permisă amenajarea locurilor de parcare amenajate la sol în interiorul.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane sau în locuri special amenajate.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (doar în cazul în care spre parcaj sunt ferestre ale încăperilor principale (camere de zi, dormitoare)

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150

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

Necesarul de parcaje:

Locuințe 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 120 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Locuințe colective mici:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare.

Alte activități:

– conform Anexei 2 la PUG aprobat cu HCL 493 din 22.12.14

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M/R, (S)+P+3E, D+P+2E+M/R, D+P+3E (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și patru niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de patru niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

### Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor familiale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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 cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

#### **Li/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+2, S+P+1+M/R, D+P+2, D+P+1+M/R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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 P.U.Z.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor și la parcelele de colt, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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, a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul nu este obligatoriu să fie închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

## **SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9