

Conform R.L.U. Ve din P.U.G.  
 "Planul P.U.Z. se va stabili locații concrete  
 și servitiile de utilitate publice aferente  
 pentru trasa străzii de interes local  
 conform programului urbanistic stabilit"

Legatura dintre strada Grigore Moisil și  
 str. A. Gurguianu se realizează prin  
 strada Mihai Imre, breteaza existenta  
 fiind propusa cu profil de 12m.



Proprietar:		Boatin Mihai Tudor Cui-Higecia, str. V. Stica nr. 26-28, pd Cluj	
Denumire planșă:		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
Data:		07/2020	
Scara:		1/750	
Format:		A2	
Nr. proiect:		28/2017	
Faza:		PUZ	
Planșă nr.:		03	



Bibechi:		P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata pentru parcurile si constructiile ansamblu rezidential, bransament si racoridri utilitatii apa-canal, curent, gaz	
Implantament:		Cluj-Napoca, str. Aurel Gurguianu, pd. Cluj	
PROIECTANT:		SPIN STUDIO SRL LOC. BACIU, STR. CANTANILOR NR. 33 400 Cluj, TEL. 0723 98958	
Sef proiect:		arh. Adrian ILIE	
Desenați:		arh. Adrian ILIE	
Proiectant de spec. inf.:		RUR Adrian ILIE	

**S.Ls - Subzona instituti si servicii publice**  
 P.O.T. = 35%  
 C.U.T. = 0.9  
 reg. h = (S/D)P+2E

**PROPOS:**  
 - 1 parcela - 1 imobil instituti si servicii publice  
 parcuri cu acces public nelimitat

**S.Va - Subzona verde - scuaruri, grădini,**  
 P.O.T. = 0%  
 C.U.T. = 0

**PROPOS:**  
 - 2 parcele - 2 spatii verzi cu acces public nelimitat

**CALCUL LOCURILOR DE PARCARE**  
 - 1 casa individuala cu S=100mp - 2 locuri parcare  
 - 3 case a cate 2 unitati locale cu S=10mp - 12 locuri parcare  
 - 3 imobile colective cu S=10mp - 6 unitati locale cu S=100mp - 30 locuri parcare  
 - 3 imobile colective - maxim 50 locuri de parcare  
 - 1 imobil invatamant prescolar - 5 locuri de parcare  
**TOTAL: MAXIM 107 LOCURI DE PARCARE**  
 PARCELA 1.1: S= 979.97 m2  
 h max = 12m  
 PARCELA 1.2: S= 1111.50 m2  
 PARCELA 2.1: S= 318.37 m2  
 PARCELA 2.2: S= 301.24 m2  
 PARCELA 2.3: S= 300.54 m2  
 PARCELA 2.4: S= 302.19 m2  
 PARCELA 2.5: S= 696.47 m2  
 PARCELA 2.6: S= 523.31 m2  
 PARCELA 2.7: S= 2303.12 m2  
 PARCELA 2.8: S= 305.81 m2 - parc  
 PARCELA 2.9: S= 436.59 m2 - alee rezidentiala  
 PARCELA 3.1: S= 1428.00 m2  
 PARCELA 3.2: S= 2828.87 m2  
 PARCELA 3.3: S= 1080.39 m2 - instituti si servicii  
 PARCELA 3.4: S= 300.00 m2 - parc  
**DRUM: S= 2063.53 m2**

nr. cad / topo	S. aacte [mp.]	UTR existent
280073	3000	Ulic
281357	3226	Ulic, Ve
281358	6634	Ulic
276391	1151	Ulic
270795	1019	Ulic
335375	214	Ulic
281360	370	Ulic
<b>TOTAL</b>	<b>15953</b>	

Prezenta document este un proiect preliminar de urbanism  
 care nu poate fi folosit pentru construirea de noi obiective  
 fara aprobarea autoritatii locale de urbanism si a serviciilor  
 competente din cadrul aparatului de specialitate al Municipiului Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca, 24.09.2019

Nelu Komrali  
 arhitect-urbanist

nr. cad / topo	S. aacte [mp.]	UTR existent
31	544.00	0.00
32	110.00	0.00
33	110.00	0.00
34	110.00	0.00
35	110.00	0.00
36	110.00	0.00
37	110.00	0.00
38	110.00	0.00
39	110.00	0.00
40	110.00	0.00
41	110.00	0.00
42	110.00	0.00
43	110.00	0.00
44	110.00	0.00
45	110.00	0.00
46	110.00	0.00
47	110.00	0.00
48	110.00	0.00
49	110.00	0.00
50	110.00	0.00
51	110.00	0.00
52	110.00	0.00
53	110.00	0.00
54	110.00	0.00
55	110.00	0.00
56	110.00	0.00
57	110.00	0.00
58	110.00	0.00
59	110.00	0.00
60	110.00	0.00
61	110.00	0.00
62	110.00	0.00
63	110.00	0.00
64	110.00	0.00
65	110.00	0.00
66	110.00	0.00
67	110.00	0.00
68	110.00	0.00
69	110.00	0.00
70	110.00	0.00
71	110.00	0.00
72	110.00	0.00
73	110.00	0.00
74	110.00	0.00
75	110.00	0.00
76	110.00	0.00
77	110.00	0.00
78	110.00	0.00
79	110.00	0.00
80	110.00	0.00
81	110.00	0.00
82	110.00	0.00
83	110.00	0.00
84	110.00	0.00
85	110.00	0.00
86	110.00	0.00
87	110.00	0.00
88	110.00	0.00
89	110.00	0.00
90	110.00	0.00
91	110.00	0.00
92	110.00	0.00
93	110.00	0.00
94	110.00	0.00
95	110.00	0.00
96	110.00	0.00
97	110.00	0.00
98	110.00	0.00
99	110.00	0.00
100	110.00	0.00

**INDICI URBANISTICI:**  
 Ulic, a - Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale) și cu doua unitati locale, de tip izolat, cuplat pe aceeași parcela sau pe doua parcele invocate.  
 P.O.T. max= 35%  
 C.U.T. max= 0.9  
 reg. h = (S/D)P+1+(E/M)  
 h max= 12m

**PROPOS:** 8 parcele  
 - 1 parcelă - 1 casa individuala  
 - 3 parcele - 3 case a cate 2 unitati locale  
 - 4 parcele - 4 case cuplate

**Lific, b - Subzona de locuințelor colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locale, pe o parcela se poate amplasa un grup de locuințe colective mici in cadrul fiecarei maximum 6 unitati locale.**  
 P.O.T. max= 35%  
 C.U.T. max= 0.9  
 reg. h = (S/D)P+2E  
 h max = 12m

**PROPOS:** 2 parcele:  
 - 1 parcela - 2 imobile colective mici  
 - 1 parcela - 3 imobile colective mici

**Lific, c - Subzona aferentă locuințelor colective mici, ce cuprinde parter si etaj funcțiuni**  
 P.O.T. max= 40%  
 C.U.T. max= 1.1  
 reg. h = SFP+3  
 h max = 13m

**PROPOS:** - 1 imobil cu locuințe colective

**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA:**  
 LIMITE:  
 - zona studiată conform SO  
 - parcele propuse  
 OBIECTIVE:  
 - clădiri existente  
 - clădiri în construcție  
 - posibilitate amplasare clădiri  
 - rampe gunoi îngropate  
 - loc parcare rezervat ocazional firma salubritate

**CIRCULAȚII SI ACCESE:**  
 - circulații pietonale  
 - circulații auto  
 - circulații auto de incalzitate rezidentiala  
 - acces auto

**REGLAMENTARI:**  
 - regulament parcare 3,50m (3,00m la str. Mihai Imre)  
 - regulament parcare 6,00m  
 - regulament parcare 3,00m

**LEGENDA ZONIFICARE (UTR):**  
 Ulic, a - Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale) și cu doua unitati locale  
 Ulic, b - Subzona aferentă locuințelor colective mici  
 Ulic, c - Subzona aferentă locuințelor colective  
 S, Is - Subzona instituti si servicii publice  
 S, Va - Zona verde cu acces public nelimitat  
 Ve - Zona verde de protecie

nr. cad / topo	S. aacte [mp.]	UTR existent
1	14811.00	96.99
2	459.00	3.01
<b>TOTAL</b>		<b>15270.00</b>

nr. cad / topo	S. aacte [mp.]	UTR existent
1	14811.00	96.99
2	459.00	3.01
<b>TOTAL</b>		<b>15270.00</b>

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

#### 1. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1.1. Rolul R.L.U.

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

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

##### 1.2. Baza legala a elaborarii

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

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

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

##### 1.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

#### Prevederi generale

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

#### Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

### 2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Amplasarea clădirilor:

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

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

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

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

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

al

## **2.4. Reguli cu privire la accesese obligatorii**

### Accese carosabile:

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

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

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

### Accese pietonale

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

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

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

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

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

### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

### Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

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

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



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

### Parcelarea

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

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

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

### Înălțimea construcțiilor

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

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

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

## 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

### Parcaje

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

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

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

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

### Spații verzi și plantate

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

### Împrejuriri

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri :

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

## 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 3.1. Unități și subunități funcționale

**Li/c\_a** – subzona de Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

**Li/c\_b** – subzona de Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție;

**Li/c\_c** – subzona de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

**S\_Is** – Subzona instituii și servicii publice;

**S\_Va** – Subzona verde - parc cu acces public nelimitat;

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

#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### Reparcelarea terenurilor

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

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

## REGULAMENT PUZ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR/SUBZONELOR FUNCTIONALE

### UTR **Li/c\_a** - subzona locuintelor cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

#### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative și anexele acestora (*garaje, filigorii, împrejmuiri, 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 cu acces public** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

##### 3. UTILITĂȚI INTERZISE

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă ( str. Aurel Ghurhianu) sau aleea rezidentiala propusă;
- (b) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire cuplat și mai mare sau egală cu 500 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire izolate;
- (c) suprafața parcelei trebuie sa fie mai mare sau egală cu 500 mp în cazul realizarii unei locuințe semicolective, cu doua apartamente (alipite sau suprapuse)
- (d) să aibă acces de minim 3 m asigurat din stradă sau aleea rezidențială propusă.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage 3,5 m față de str. Aurel Ghurghianu și minim 3,5m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6m pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

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

Clădirile se vor retrage cu minim 3m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03- Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

#### Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;
- în cazul construirii pe limita laterala de proprietate (locuințe cuplate), adancimea calcanului nu va depasi 25 m din aliniament.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE





Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

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

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

Necesarul de parcaje (*În conformitate cu prevederile Art.9 din RLU aferent UTR ULI/c*)

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

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

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

**Locuințe semicolective:** 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

## 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înaltime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. 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 ;

## 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în una, două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

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

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

## 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

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

## 12. 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

## 13. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejurimile 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

## SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT maxim = 0,5.

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



## UTR **Li/c\_b** - subzona Locuințelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție

### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative.

Pe o parcelă se poate amplasa o locuință colectivă mică cu maxim 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici ( fiecare incluzând maxim 6 unități locative), dacă parcela respectă condiționările detaliate la Art.4.

#### 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**, conform *Anexei 1* la regulamentul PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

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

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

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială din cadrul UTR Li\_b vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (α) vor avea front la strada Aurel Ghurghianu
- (β) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei ( 100mp/unitate locativă).

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 3,5 m de la strada Aurel Gurghianu.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu înălțimea clădirii măsurată la cornisa sau aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai puțin decât 6 m față de limita posterioară de proprietate.

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

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, distanța minimă dintre acestea va fi de 9 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor.

Necesar de parcaje :

- locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locative
- servicii de proximitate – două locuri de parcare
- alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane ( parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două, patru sau o apă, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Acoperișurile pot fi tip terasa. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu



dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

În situația amplasării pe o parcelă a unui grup de locuințe colective mici, punctul gospodăresc va fi de tip îngropat, pe patru fracții.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea la strada nu este obligatorie.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă.

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

Se poate admite montarea de bariere auto pentru accesul în incintă (acces pe parcelă)

## SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0.9



## UTR Li/c\_C – subzona de locuințe colective care cuprind la parter alte functiuni.

### SECTIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective care cuprind la parter alte functiuni ( functiuni tertiare)

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Funcțiuni terțiare:** comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

**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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2500 mp;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage la 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m) și 3 m față de str. Miko Imre ( regularizată la ampriză de 12 m);

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

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

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



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

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

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

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

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele auto in incinta ( subzona Li/c\_c) se realizeaza din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu si Miko Imre.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de inaltime admis este de patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Acoperisurile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, in cazul in care nu se realizeaza imprejmuire, se vor grupa intr-o structura ("cutie") realizata pe limita de proprietate, cu acces din spatiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, pe patru fractii, accesibil din spațiul public, de preferința platforma ingropata.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare selective a deșeurilor (pe 4 fracții) comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

## SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

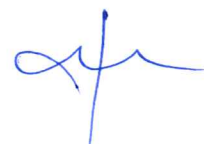
Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter alte funcțiuni:

**POT maxim = 40%**

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

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

**CUT maxim = 1,1**





## **S<sub>Is</sub> - Subzona institutii si servicii publice și de interes public**

### **SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI**

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

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

### **SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

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

#### **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.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

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

Cladirile se vor retrage cu o distanta minima de 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu (regularizata la ampriza de 12m)

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu distanta minima de 3 m si H clădire, dar nu mai puțin de 6 m fata de limita posterioara.

#### **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

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Aurel Gurghianu;

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazul instituțiilor de învățământ, unde împrejmuirea este necesară, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, din grilaj metalic sau într-un sistem

similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

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

### SECTIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0.9



## **S\_Va - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

### **SECTIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

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

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

Conform plansei Reglementari urbanistice- zonificare.

#### **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**

Accesul la spațiile verzi cu acces public nelimitat (UTR S\_Va) se realizează din str. Aurel Gurgăhianu și aleile rezidențiale propuse prin PUZ. Pentru aleile pietonale din interiorul subzonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

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

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și surse de iluminat pentru parc/gradina/scuar. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiuri.

## SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT = 0%

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

CUT = 0



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

### **SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) circulații auto existente;

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

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

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

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Tronsonul strazii Miko Imre încadrat în UTR Ve, poate fi modernizat/lărgit în vederea asigurării fluentei circulației.

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

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.



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

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiri

## SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT = 1%

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

CUT = 0,01



af