



## PLAN URBANISTIC ZONAL - str. Louis Pasteur, nr. 34-36

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### I. INTRODUCERE

##### I.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARI** – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARI UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA DIN UTR Lc\_A IN UTR Liu
- **BENEFICIAR** – DIACONU MURESAN PETRU SI DIACONU MURESAN LUCIA
- **AMPLASAMENT** – Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 34-36
- **PROIECTANT GENERAL**  
AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela  
Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Judetul Cluj  
Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
- **DATA ELABORARII** – IUNIE 2021

##### I.2. Obiectul P.U.Z.

###### • Solicitari ale temei-program

Planul urbanistic zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiata, stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei cuprinzatoare a situatiei existente. Analiza se va efectua pornind de la situatia juridica a terenului, posibilitatile oferite de echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile terenului studiat precum si criteriile de functionalitate, urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 3780/30.08.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor PUZ, in vigoare.

Terenul studiat, in suprafata de 200 mp, conform extras CF nr. 325927, este amplasat in intravilan, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice.

Conform documentatiei de urbanism faza PUG aprobat prin HCL 579/6.07.2019, parcela studiata este incadrata partial in UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990 si partial in UTR Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

**Conform temei solicitate, prin PUZ se va schimba destinatia partiala a amplasamentului din UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990 in UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

###### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Amplasamentul se afla pe strada Luis Pasteur, nr. 34-36, intr-un cartier in care functiunile dominante sunt de ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990 si locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin planul urbanistic zonal se va studia terenul in suprafata totala de 200 mp, aflandu-se in proprietatea beneficiarilor Diaconu Muresan Petru si Diaconu Muresan Lucia.

Documentatia va oferi instrumentul necesar pentru corectarea incadrarii terenului in unitatea teritorial de referinta si corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului.



Prevederi ale PUG Cluj-Napoca pentru:

**Zona UTR Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

**Utilizari admise:**

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel puțin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

**Utilizari permise cu conditii:**

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- a) sa nu includa alimentatie publica;
- b) sa se obtina acordul vecinilor

Instituti de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
- b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
- c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

**Utilizari interzise**

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**Zona UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990**

**Utilizari admise:**

Locuinte colective si dotari in cladiri existente.

S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – cladiri pentru parcaje/garaje colective sub si supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.



S\_L – Subzona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcele izolate in interiorul ansamblurilor de locuinte colective – cu interdictie definitiva de construire

Se conserva utilizarea actuala, numai in spatiile/construcțiile existente.

Sunt admise lucrari de intretinere curenta a constructiilor si amenajarilor, modificari interioare si exterioare, reparatii, fara amplificarea volumelor existente.

### **Utilizari permise cu conditii:**

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (pană la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) cu condiția că în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fără ca acest lucru să implice o conversie funcțională a apartamentelor, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

### **Utilizari 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 refolosibile.

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 fatada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe împrejmuiri.

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

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

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

S\_L – Subzona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcele izolate in interiorul ansamblurilor de locuinte colective – cu interdictie definitiva de construire  
Extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperisului, reconstruirea sau inlocuirea cladirilor existente.

### I.3. Surse documentare

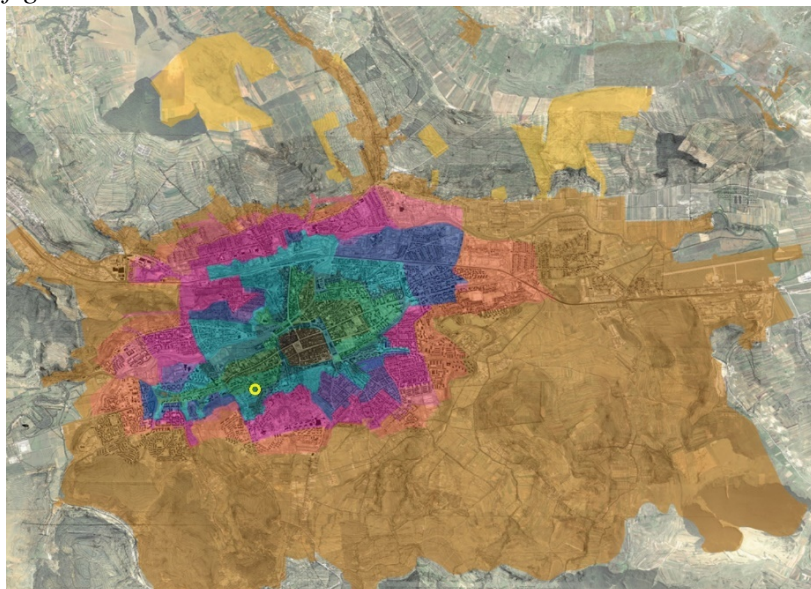
Documentatia are la baza

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 80 / 08.07.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 3780 din 30.08.2019
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic
- Planul de incadrare a zonei studiate la scara 1/500 si ortofotoplan la scara 1:5000
- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca si RLU aferent
- Studiu istoric al Mun. Cluj-Napoca
- Extrase din Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate ce s-au obtinut de la O.C.P.I.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

## II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### II.1. Evolutia zonei

fig. 1



#### • Date privind evolutia

**zonei** Dezvoltarea urbanistica a localitatii Cluj-Napoca s-a realizat extinzandu-se pe directia est-vest, pornind din zona primului nucleu al orasului, la care se adauga, in etape succesive, arii structurate coerent.

Centrul orasului istoric este suprapus peste asezarea romana Napoca, datand din secolul I-II, iar incinta fortificata dateaza din anul 1405. O dezvoltare impresionanta se observa la cumpana dintre secolele 19-20, cand au fost construite majoritatea cladirilor din zona centrala.

In anii 1970-1980 au fost construite

cartierele de locuinte Marasti si Zorilor, implicit vecinatatile terenului studiat.

Pe figura 1, preluata din PUG Cluj-Napoca, se observa evolutia intravilanului in raport cu amplasamentul studiat.

#### • Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Elementele care caracterizeaza evolutia asezarii infloresc in perioada interbelica, perioada care aduce afirmarea orasului ca cel de-al doilea centru urban al tarii, dupa Bucuresti.

In perioada 1945-1989, odata cu industrializarea orasului, apare necesitatea construirii cartierelor rezidentiale, menite sa rezolve problema locuirii numarului din ce in ce mai mare al populatiei. Apar



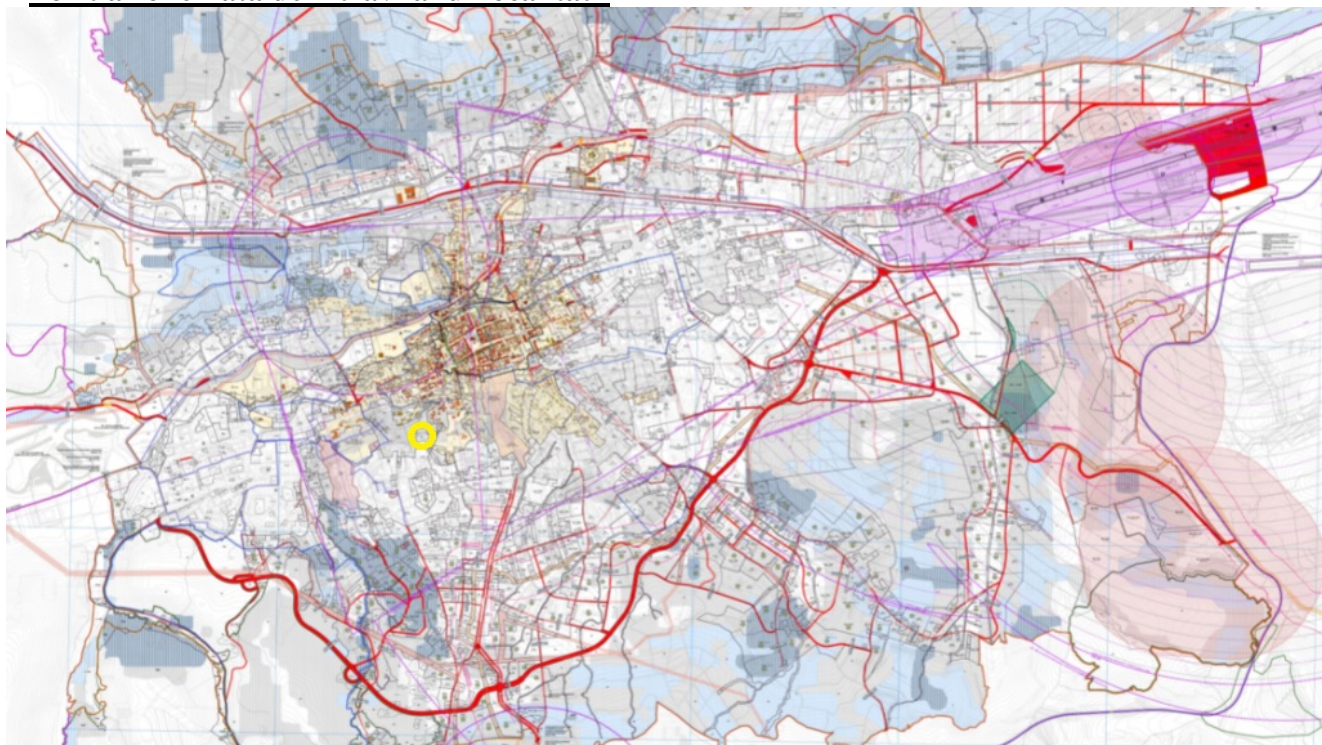
astfel incepand cu anii 60-70, intai cartierele Gheorgheni, Grigorescu, Manastur, apoi Marasti si Zorilor (anii 70-80), Buna-Ziua, Europa, Faget (anii 1990-2010).

### • **Potential de dezvoltare**

Planul urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca propune pastrarea caracterului rezidential al zonei.

## **II.2. Incadrarea in localitate**

### • **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**



*fig. 2*

Conform PUG Cluj-Napoca, terenul se afla in intravilanul localitatii, in zona marcata cu galben pe figura 2.

### • **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc**

Terenul pentru care se doreste realizarea Planului Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului, la limita dintre zona centrala si cartierul Zorilor. Pentru a oferi o analizaconcludenta, s-a abordat studiul zonei delimitate de strada Iuliu Moldovan la nord, Aleea Mestecenilor la sud, limita vestica a UTR Lc\_A, limita estica a UTR Liu.

Accesul pe teren se face de pe latura sudica a acestuia, dinspre zona de blocuri, cu acces pietonal si auto din Aleea Mestecenilor.

Delimitarile perimetrului studiat sunt:

- N – Teren proprietate privata a beneficiarei Diaconu Muresan Lucia, nr. cad. 259932
- V – Teren proprietate privata cu nr. cad. 316628
- S – Teren proprietate privata, nr. cad. 323714 si 323720, curtea comuna a Blocurilor de locuinte de pe aleea Mestecenilor nr. 2-4-6-8
- E - Teren proprietate privata, Malita Liviu

Strada Louis Pasteur este una dintre principalele strazi ale cartierului clujean Zorilor, facand legatura directa intre acesta si zona centrala a orasului. Strada porneste din zona vestica a cartierului, de langa Cimitirul Manastur, de-a lungul ei dezvoltandu-se o zona vasta de locuinte colective construite inainte de anul 1990 (UTR Lc\_A). Pe masura ce strada coboara spre centrul orasului apar zonele



protejate: Gradina Botanica (UTR Vt), zone de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente (ZCP\_Is\_A), zone construite protejate de locuinte cu regim de inaltime mic dispuse pe un parcelar de tip urban (ZCP\_Liu).

Sistemul de lotizare este foarte diferit pe intreaga lungime a strazii Louis Pasteur datorita functiunilor variate dezvoltate in zona. Mobilarea loturilor este de asemenea variata, tinand cont de diversitatea modurilor si perioadelor de construire.

### **II.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

In raport cu relieful, datorita situarii intr-un cadru natural deluros cu vai, dezvoltarea asezarii a urmarit elementele naturale favorabile, valea si alte fire de apa in configuratia sa spatiala, dezvoltandu-se de-a lungul vailor raurilor Somes si Nadas, si, prin anumite prelungiri, pe vaile secundare ale Popestiului, Chintaului, Borhanciului si Popii.

Terenul studiat are aspectul unui versant inclinat de la sud la nord.

Riscul geotehnic este redus, iar categoria geotehnica este 1, conform NP 074/2014.

Conform STAS 6054-85, adancimea de inghet este de 0,90 m.

#### **II.3.1 Geologia si seismicitatea**

Din punct de vedere geologic, zona apartine unitatii structurale a Depresiunii Transilvaniei. In structura de ansamblu a acesteia se disting fundamentul cristalin si depozite sedimentare in special marine, care constituie succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu zise.

Investigatiile de teren si analizele de laborator au evidentiat o structura litologica neomogena, reprezentata prin umpluturi si teren natural: depozite deluviale fine – argile nisipoase si argile nisipoase prafoase. La data efectuarii forajului nu s-a interceptat apa subterana.

La data efectuarii forajului (13.08.2021) nu s-a interceptat apa subterana.

In privinta vecinatatilor, respectiv a modului de realizarea a excavatiilor si lucrarilor de infrastructura aferente, acestea nu afecteaza cladirile din imediata vecinatate.

Luand in considerare conditiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a constructiilor si vecinatatilor, amplasamentul investigat se incadreaza in categorii cu risc geotehnic redus. Lucrarile ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se incadreaza in categoria geotehnica 1 (conform NP 074/2014).

Din punct de vedere seismic, zona se situeaza in macrozona seismica F (6), caracterizata prin miscari seismice reduse, acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g=0.10$  si perioada de colt  $T_c=0.7s$ .

#### **II.3.2 Masuri si recomandari:**

Terenul de fundare pentru imprejmuirea preconizata este reprezentat de argila nisipoasa tare, interceptata pe intervalul de adancime 0.8 – 2.2 m, teren bun de fundare cu o portanta de  $p_{conv} = 420$  kPa. Se va urmari pe toata lungimea imprejmuirii depasirea stratului de umplutura.

Ca sistem de fundare se recomanda fundarea directa de suprafata.

Fundatiile vor fi incastrate minim 0.20 m in terenul de fundare.

Ultimii 0.20 m se vor sapa inainte de turnarea fundatiilor.

Se recomanda sprijinirea oricarui taluz  $> 1.5$  m.

Adancimea minima de fundare fata de cota terenului sistematizat  $D_f \min = 1,00$  m (NP 112-04) este conditionata de adancimea maxima de inghet, care in zona studiata este de 0,80-0.9 m.

### **II.4. Circulatia**

Din punct de vedere al circulatiei, amplasamentul se afla in cvartalul delimitat de strazi de importanta locala – strada Louis Pasteur, strada Iuliu Moldovan, Aleea Mestecenilor si strada Viilor. Accesul auto si pietonal pe teren se face de pe latura sudica a acestuia, dinspre zona de blocuri, mai exact Aleea Mestecenilor.

## **II.5. Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona este caracterizata de de functiunea preponderent rezidentiala UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de 1990 – situate in exteriorul zonei protejate.

### **Relationari intre functiuni**

In vecinatatea terenului studiat unitatile de referinta sunt cele de locuire (UTR Liu si UTR Lc\_A), dar in apropiere se gaseste si UTR Is\_A – institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente. (conform plan de incadrare in PUG).

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

In baza planului cadastral putem afirma ca zona este bine inchegata, toate parcelele invecinate fiind construite.

Coefficientii urbanistici pentru zona studiata (inclusiv zonele invecinate) stabiliti prin PUG sunt:

- UTR Liu: POT max – 35% si CUT max – 0,9 pentru functiuni de locuire si alte utilizari admise si POT max = 25% si CUT max = 0.5 pentru institutii de educatie si invatamant.

- UTR Lc\_A: POT max – 60% si CUT max – 1.2 pentru parcelele comune, POT max 75% si CUT max – 1.5 pentru parcelele de colt.

Coefficienti existenti pe teren sunt POT – 0% si CUT – 0.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Intreaga zona este ocupata de functiunea de locuire si majoritatea constructiilor se afla intr-o stare buna. Fondul construit s-a dezvoltat in regim de construire cu locuinte individuale izolate si ansambluri de locuinte colective.

### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Amplasamentul se afla intr-o zona cu legaturi rutiere in stare buna de utilizare care fac legatura cu institutiile publice aflate in zona centrala, dar si cu zona spitalelor si a clinicilor publice si private.

Principalele puncte de alimentatie publica/supermarketuri se afla la o distanta de cca: 500 m (Profi City Viilor) si 700 m (Piata Zorilor), accesul catre acestea fiind intr-o panta semnificativa.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

In imediata vecinatate este amplasata Gradina Botanica Alexandru Borza, Gradina Miko si Parcul Iuliu Prodan, care sunt pe o raza de aproximativ 600 m, iar Parcul Central se afla la aproximativ 1 km.

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Terenul studiat se gaseste pe versant stabil. Prin studiul geotehnic executat nu s-au identificat probleme de alunecare de teren si nici ape subterane.

### **Principalele disfunctionalitati**

1. Amplasamentul studiat se invecineaza pe latura sudica cu punctul gospodaresc ce deserveste zona de locuinte colective. De-a lungul timpului, s-a constatat ca terenul studiat este predispus depozitarii deseurilor atunci cand punctul gospodaresc este plin. Prin urmare, este necesara imprejmuirea terenului definitiv, fiind proprietate privata.
2. Imprejmuirea terenului este cu autorizatie de construire provizorie, datorita faptului ca terenul este incadrat in doua UTR-uri. Se doreste obtinerea unei autorizatii de construire cu caracter definitiv si realizarea imprejmuirii astfel incat sa fie impiedicata depozitarea deseurilor pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor.

## II.6. Echipare edilitara

In zona exista o infrastructura bine conturata. Retelele stradale sunt pozate atat in strada Iuliu Moldovan cat si pe alea Mestecenilor. Terenul nu este traversat de retele edilitare si nici nu se afla in interiorul distantei de protectie a unor astfel de echipamente.

## II.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999) - MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. Zona studiata nu ridica probleme deosebite de mediu.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Zona studiata este o zona incheagata, construita integral, terenul fiind inconjurat de proprietati cu destinatie de locuire. Cadrul natural, pozitia parcelei, distanta mica fata de centrul municipiului sunt favorabile amplasamentului.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice** - Nu este cazul

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Caile de comunicatie existente nu reprezinta riscuri de nicio natura. Accesul in zona se realizeaza direct din domeniul public, de pe latura sudica a terenului.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pe Amplasamentul studiat nu exista situri protejate.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic** – Nu este cazul

## II.8. Optiuni ale populatiei

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. 80 / 08.07.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reconfigurarea conturului UTR-urilor ce strabat parcela si incadrarea acesteia intr-un singur UTR.

Zona studiata prin PUZ va beneficia de o imbunatatire calitativa a vietii locuitorilor prin investitia propusa. Prin realizarea obiectivului se va salubritza situl, ulterior se va impregmui si se va ingriji corespunzator.

## III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului:

- PUG Cluj-Napoca;
- Aviz de oportunitate nr. 80 / 08.07.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 3780 din 30.08.2019
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic

Studiile premergatoare subliniaza oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona studiata. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de utilizarea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o suprafata de teren neamenajat.



### III.2. Prevederi ale PUG

In prezent, conform P.U.G. Cluj, zona studiata este incadrata in UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de 1990.

### III.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, deschizandu-se o panorama catre strada Iuliu Moldovan. Se propune imprejmuirea terenului cu autorizatie de construire permanenta, acesta ramanand liber de constructii.

### III.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona integral construita, inchegata, cu strazi cu profile regulate si care nu sunt propuse spre largire prin PUG Cluj-Napoca. Prin proiectul propus, nu se intervine in niciun fel asupra circulatiilor.

### III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste incadrarea amplasamentului intr-un singur UTR, si anume UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcelar de tip urban.

#### UTR - Liu

#### Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

##### • Reglementari

Reglementarile propuse pe amplasamentul studiat sunt cele pentru UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca.

##### • Indicatori urbanistici

POT maxim = 35%  
CUT maxim = 0,9

##### • Bilant teritorial

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	200	100	200	100
Suprafata construita	0	0	0	0
Suprafata spatii circulatii auto + pietonale	0	0	0	0
Suprafata spatii verzi	200	100	200	100

### III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

• **Alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale** se vor asigura prin racordul la retelele existente in zona.

• **Asigurarea conditiilor de protectie a mediului** - la depozitarea deseurilor recuperabile se face prin colectarea selectiva in pubele si valorificarea acestora prin firme specializate. Deseurile nerecuperabile, in timpul executiei lucrarilor de constructii, se vor transporta la un depozit autorizat.

• **Deseurile menajere si ambalajele** se colecteaza in pubele metalice sau PVC si se vor transporta prin intermediul unei firme de salubritate.

### III.7. Protectia mediului

Proiectul nu prevede activitati cu impact negative care sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. In cadrul amenajarilor exterioare sunt propuse plantatii de arbori, arbusti si vegetatie joasa. Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la protectia mediului.



### • **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare**

Natura activitatilor, substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului, ale apei freatic, degajari de mirosuri, gaze de ardere, substante nocive viabile sau neviabile, radiatii.

Instalatiile de productie, stocare, transport si evacuare a substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului si ale apei freatic.

#### a) **Protectia calitatii apelor**

Atat apele uzate menajere, cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator. Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

#### b) **Protectia aerului**

Una dintre sursele de poluanti ai aerului generate de o noua functiune o reprezinta gazele de esapament rezultate de la masini si utiliaje in timpul functionarii, dar si praful rezultat de la rularea mijloacelor de transport pe caile de acces din incinta obiectivului, executia sistematizarii pe verticala, imprastiere balast, pamant, compactare, construire, etc.

In privinta lucrarilor de constructie, masurile de diminuare a impactului se adreseaza controlului operatiunilor de manevrare a maselor de pamant.

Ca si masuri pentru reducerea la minim a impactului produs asupra calitatii aerului pe timpul efectuarii lucrarilor de constructie, se recomanda:

- respectarea graficelor de lucru;
- transportul materialelor de umplutura in cadrul amplasamentului, dar si in afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protectie a materialului transportat pentru evitarea imprastierii de particule cu ajutorul vantului;
- pentru evitarea raspandirii prafului pe o raza mai mare se recomanda ca in special in zilele cu conditii nefavorabile sa nu se limiteze activitatile de sapare;
- asigurarea unei umiditati adecvate a materialului excavat/transportat/imprastiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%. Solutia umectarii trebuie avuta in vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin aceasta asigurandu-se o reducere considerabila a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a actiunii vantului;
- oprirea motoarelor utilajelor in perioadele in care nu sunt implicate in activitate si in care se realizeaza descarcarea materialelor.

Se propune aplicarea unor tehnologii de executie moderne, a unor materiale putin agresive pentru mediu si a unei mecanizari avansate.

Nu vor fi alte surse de poluanti si nu vor fi necesare nici lucrari speciale de captare sau dispersie in atmosfera.

Astfel, in conditii de respectare a masurilor prevazute prin proiect, impactul generat de activitatile de construire a obiectivului de investitie asupra aerului ambiental se considera ca se va incadra la un nivel acceptabil pentru factorul de mediu aer.

Igiena aerului implica asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare, respectiv crearea unei ambiante atmosferice optime, astfel incat sa nu existe degajari de substante poluante provenite din exteriorul sau interiorul cladirii (sol, materiale de constructii, activitati curente, etc.)

#### c) **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Sursele de zgomot si vibratii in perioada executiei, provin de la utilajele de executie si de la traficul auto. Protectia acustica trebuie asigurata atat din exterior spre interior cat si din interior spre exterior.

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele mentionate anterior si pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislatiei in vigoare, sunt recomandate masuri de protectie impotriva zgomotului si anume:



- in vederea atenuarii zgomotelor si vibratiilor provenite de la utilajele in functiune si mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje si mijloace de transport silentioase;
- pentru a nu se depasi limitele de toleranta admise, in perioada de executie, utilajele si mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru mentinerea performantelor tehnice;
- intretinerea si functionarea la parametrii normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum si verificarea periodica a starii de functionare a acestora, astfel incat sa fie atenuat impactul sonor;
- pentru protectia antizgomot, se impune amplasarea unor constructii/ depozite ale santierului, depozite de materii prime (daca este cazul), astfel incat acestea sa reprezinte ecrane intre zona de lucru si zonele locuite.
- utilizarea usilor si geamurilor termoizolante precum si utilizarea de materiale fonoabsorbante la pereti, tavane pentru constructiile propuse.

d) Protectia impotriva radiatiilor

Nu sunt necesare masuri speciale de protejare impotriva radiatiilor.

e) Protectia solului si a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentala a solului din zona evaluata, in timpul lucrarilor de executie, toate lucrarile vor fi efectuate cu respectarea stricta a normelor in vigoare. Astfel, va fi acordata o atentie mare respectarii normelor legale privind stocarea si transportul deseurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;
- deseurile menajere generate de activitatea umana din incinta se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop;
- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

In scopul diminuarii impactului asupra solului in timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, retele de canalizare ape pluviale;
- parcari;
- zone verzi, plantatii de protectie.

In scopul diminuarii impactului asupra subsolului, se vor considera urmatoarele masuri:

- preluarea deseurilor periodic;
- intretinerea cailor de acces, platformelor si echipamentelor;
- amenajarea parcarilor si a zonelor verzi.

La finalul lucrarilor trebuie refacut terenul - vegetatia pe locul organizarii de santier trebuie adusa cat mai aproape de forma initiala.

Orice poluare accidentala din vina executantului lucrarii se va elimina operativ de catre acesta si orice prejudiciu adus mediului de catre executant se va rezolva de catre acesta pe cheltuiala proprie.

Impactul lucrarilor de constructie si amenajare a zonei consta in principal din depunerea prafului rezultat din diferitele activitati de excavare, constructie si transport pe suprafete de teren neafectate in mod direct de lucrarile de constructie.

Intensitatea impactului prafului asupra solului depinde de mai multi factori printre care: apropierea de sursele majore producatoare de praf, directia vanturilor dominante.

Se considera ca realizarea obiectivului propus spre construire in etapa urmatoare (imprejmuirea terenului permanenta) nu aduce modificari semnificative in activitatea biologica a solurilor, a calitatii, vulnerabilitatii si rezistentei acestora.

f) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

g) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public



In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional.

h) Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului / in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea

Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

Atat in timpul perioadei de executie a lucrarilor de constructii cat si in timpul folosintei constructiei, beneficiarul si antreprenorul general au obligatia de a gestiona si/sau depozita deseurile rezultate in urma activitatilor prestate, respectand normele legislative in vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor,
- Legea nr.360/2003 completata cu Legea nr.263/2005 privind regimul substantelor si preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje,
- H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor si acumulatorilor si al deseurilor de baterii si acumulatori.

- H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului Nr.662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

i) Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului in vederea colectarii corecte a apelor de pe suprafetele invecinate si coborarea acestora catre rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante , care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

• **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.

• **Depozitarea controlata a deseurilor**

Deseurile se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor fi evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

• **Recuperarea terenurilor degradate**





Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Se vor amenaja spatii verzi si vegetatie decorativa pentru crearea unei ambiante placute.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu se intervine in vreun fel asupra retelelor edilitare sau a cailor de comunicatie din zona prin prezentul proiect.

### **III.8. Obiective de utilitate publica**

Conform Legii 213/1998 s-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulatii din zona studiata.

In zona sunt trei tipuri de proprietati:

- Terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri din domeniul semi public privat;
- Terenuri in proprietatea domeniului public – cai de comunicatie existente;

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat nu exista servituti de utilitate publica.

### **IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic General

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile. Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica pentru zona studiata si nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prevederile P.U.Z. – ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prin propunere se vor trata urmatoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea functionala a terenului;
- masuri de protectie a mediului;

- **Mod de integrare in zona**

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste incadrarea amplasamentului intr-un singur UTR, astfel incat sa se poata realiza imprejmuirea si sa fie igienizat si cu o atmosfera ambientala placuta zonei.

Din punct de vedere al parcelarului, acesta va ramane neschimbat.



• **Consecinte economice si sociale**

Zona studiata este incadrata in UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si in UTR Lc\_A – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de 1990. Prin PUZ-ul propus, parcela se va incadra integral in UTR Liu, rezultand astfel o parcela care poate fi imprejmuita, inlocuind spatiul insalubru de depunere a deseurilor de diverse tipuri.

• **Categoriile de costuri**

Realizarea obiectivului propus conform planului urbanistic zonal se va face de catre beneficiar, prin investitie privata.

• **Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei propuse**

Realizarea Planul Urbanistic Zonal, ca element de aprofundare a prevederilor urbanistice din zona, este important sa ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unor constructii care sa se plieze pe un model urban echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural constructiile vor respecta regulile de construire si inaltime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate si culori naturale, incadrandu-se subtil in peisajul existent.

Ulterior aprobarii documentatiei de urbanism se va demara procesul de obtinere a autorizatiei pentru construirea imprejmuirii parcelei.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela

Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca



## PLAN URBANISTIC ZONAL - str. Louis Pasteur, nr. 34-36

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

#### Unitate Teritoriala de Referinta - UTR Liu

#### Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

#### DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

<b>DENUMIREA LUCRARI</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHMBARII UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA DIN UTR Lc_A IN UTR Liu
<b>BENEFICIAR</b>	DIACONU MURESAN PETRU si DIACONU MURESAN LUCIA
<b>AMPLASAMENT</b>	JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. LOUIS PASTEUR, NR. 34-36
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Judetul Cluj Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
<b>FAZA</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>NR. PROIECT</b>	15/2019



## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rol RLU

Prezenta documentatie se intocmeste conform Reglementarilor tehnice “Ghid Privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, Indicativ GM-010-2000. Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z.-ului, el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Louis Pasteur, nr. 34-36. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj.

Regulamentului local de Urbanism(R.L.U.) constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata, dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

### 2. Baza legala a elaborarii

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000 - Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991;
- Codul civil;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr.18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr.5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;





### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Louis Pasteur, numărul 34-36. Terenul studiat în prezentul PUZ, are nr. cad. 325927 și o suprafață de 200 mp, și este împrejmuit conform planșelor desenate, având autorizație de împrejmuire provizorie..

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării și executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice modificare a prezentului Regulament, se va putea face numai împreună cu modificarea planului urbanistic zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași procedură de avizare și aprobare pe care au urmat-o PUZ-ul și Regulamentul de față. Modificările se vor admite numai dacă vor interveni date de tema ulterioară aprobării P.U.Z. și incompatibile cu prezentele prevederi.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Amplasamentul este tangent zonelor cu funcțiuni dominante: ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 și locuințe cu regim redus de înălțime amplasate pe un parcelar de tip urban. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Terenul este situat în exteriorul zonei protejate construite. Este permisă autorizarea executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul care face obiectul PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la executie luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător - nivelul maxim acceptat al poluanților va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.O.R. nr.303 bis/ 06.11.1997)

Se vor respecta prevederile :

- O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- O.U.G. nr. 11 și 16/2001 privind deșeurile industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2002 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaj;

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicei de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

În executie se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind Calitatea în Construcții. Se va respecta programul de urmărire a Calității în Construcții.

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării împrejmuirii terenului cu autorizație permanentă de construire.

Se interzice amplasarea construcțiilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe zona studiată.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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



Autorizarea lucrarilor de imprejmuire premanenta ale parcelei va fi permisa cu conditia ca imprejmuirea sa fie realizata in totalitate pe amplasamentul propus spre studiu.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute si daca permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, reseaua de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate si realizarea imprejmuirilor, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale respectiv asigurarea protectiei vizuale, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul ce a generat P.U.Z se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur, nr. 34-36, judetul Cluj. Terenul de forma dreptunghiulara se invecineaza in partea de nord cu proprietate a aceluiasi beneficiar, in partea de est si partial sud terenuri si constructii aflate in proprietate privata, iar in partea sudica si vestica sunt ansambluri de locuinte colective construite inainte de anul 1990.

Parcela studiata este incadrata in prezent in:

**UTR Liu** - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Si

**UTR Lc\_A** – Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.

Conform temei solicitate, prin PUZ se va schimba destinatia partiala a amplasamentului din UTR – Lc\_A in UTR - Liu.

Parcela studiata va fi incadrata in :

**UTR - Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban - situate in exteriorul limitei construite protejate.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**UTR – Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban - situate in exteriorul limitei construite protejate**

### SECTIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la



stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

S\_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

## A. CONDITIONARI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.



Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. Utilizări admise

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora PUD.

### 2. Utilizări premise cu condiții

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura 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), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcela.

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

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adapostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- sa nu includă alimentație publică;
- sa se obțină acordul vecinilor

Instituii de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- sa se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcela sa 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 natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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 partile de clădiri existente ce nu





se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

#### 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

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

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor neconstruite, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele initiale in adancime, construibilitatea acestora e conditionata de acordul vecinilor, daca parcelele acestora nu se afla, la randul lor, in aceeasi situatie.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

#### 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

#### 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele

Pentru parcelele cu front la strada de lungime cuprinsa intre 12 si 15 m:

- a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul.
- b) in cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m.

Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a cladirilor pe parcela – demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie – ce implica o retragere mai mica de la limita laterala de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare de 15 m:

- a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m.
- b) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minima de 3 m.

Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a cladirilor pe parcela – demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie – ce implica o retragere mai mica de la limita laterala de proprietate (dar nu mai putin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu conditia ca imobilul invecinat sa aiba spre limita in cauza o retragere minima de 3 m. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.



Pentru toate situatiile:

- a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin decat 6 m.
- b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
- c) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

## 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

In cazul in care incaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.

## 8. Circulatii / accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente la data intrarii in vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum doua locuri de parcare

Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimbari de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- a) sa nu includa alimentatie publica;
- b) sa se obtina acordul vecinilor.

Instituti de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua.

## 10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.



## 11. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

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

La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii imprejmuiiri etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor ingloba, de regula, in conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

## 12. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

## 13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

## 14. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

## 15. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:



Locuinte, alte utilizari admise:

P.O.T. maxim = 35%

Institutiile de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private:

P.O.T. maxim = 25%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

#### 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

Locuinte, alte utilizari admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Institutiile de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. –ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifica cu subzone functionale.

U.T.R. propus – Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Intocmit: Arh.Vele Mihaela

Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca