

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU CORECTARE LIMITĂ U.T.R.  
ÎNTRE U.T.R. ZCP\_Liu ȘI ZCP\_Is\_A  
Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 25 A**

**Sur Genel, Sur Maria  
str. Onisifor Ghibu, nr. 25 A, Cluj-Napoca**

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru corectare limită UTR  
între UTR ZCP\_Liu și UTR ZCP\_Is\_A**

Adresa lucrării: **Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu, nr. 25 A**

Beneficiar: **Sur Genel, Sur Maria, Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu, nr. 25 A**

Proiectant general: **TOTAL PLAN CONCEPT SRL**  
Cluj-Napoca, aleea Muscel, nr. 10/14;  
J12/2184/2020

### **Colectiv de elaborare:**

**Șef proiect:** arh. Sorin M. Coșoveanu

**Urbanism:** arh. Sorin M. Coșoveanu

**Rețele edilitare:** ing. Florin Căprar

## MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CORECTARE  
LIMITĂ UTR ÎNTRE UTR ZCP\_Liu ȘI UTR\_Is\_A**

Amplasamentul lucrării: Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu, nr. 25 A

Beneficiari: Sur Genel, Sur Maria, Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu, nr. 25 A

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**

### **1. Obiectul lucrării**

Lucrarea își propune corectarea limitei între 2 UTR care taie imobilul cu nr. cad. 304744 și stabilirea reglementărilor urbanistice ce se vor aplica, în baza Certificatului de urbanism nr. 418 din 11.02.2020 și a Avizului de oportunitate nr. 262 din 07.09.2020, ambele emise de primăria municipiului Cluj-Napoca.

Ațiunea se încadrează în prevederile Art. 31” din Dispoziții generale din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014, modificat parțial și aprobat cu HCL nr. 579/2018.

La elaborarea lucrării au fost consultate și utilizate următoarele:

Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul local de urbanism aferent;

Ridicare topografică a zonei studiate și a împrejurimilor, avizată de OCPI Cluj cu nr. 135511 din 18.08.2015

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

#### **2.1 Încadrarea în localitate**

Zona studiată va cuprinde terenurile cu suprafața de cca. 0,9 ha, situate pe str. Onisifor Ghibu, de la nr. 21 la nr. 25 (incinta Liceului „Avram Iancu”), conform Avizului de oportunitate nr. 262/2020.

Parcela de reglementat este cea de la nr. 25 A, cu nr. cad. 304744, cu o suprafață de 1403 m<sup>2</sup>.

Conform datelor din Certificatul de Urbanism nr. 418/2020, terenul se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Zona studiată face parte două UTR:

- **UTR ZCP\_Liu – Zonă construită protejată: Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban;**

- **UTR ZCP\_Is\_A – Zonă construită protejată: Zona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente.**

## 2.2 Evoluția zonei

**Zona ZCP\_Liu** este caracterizată de funcțiunea rezidențială de mică densitate, predominant locuințe unifamiliale cu standard ridicat, dispuse pe un parcellar de tip urban omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datînd din primele două decenii ale sec. 20. Parcelele de teren sunt generoase, cu deschideri la stradă de 12-25 m, adîncimi de 30-55 m și suprafețe variind între 450 și 1000 m<sup>2</sup>.

Regimul de construire este izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, parter sau parter și mansardă, unele retrase din aliniament, cu o arhitectură eclectică. În afară de clădirea Liceului „Avram Iancu”, asimilată unui monument istoric, pe strada Onisifor Ghibu nu mai există altă construcție care s-ar încadra în primele 2 categorii de clădiri protejate (cf. Anexei 5 la RLU). Locuința situată pe parcela studiată și care se află în **UTR ZCP\_Liu** este încadrată la „clădiri neutre” pentru care este acceptabilă restructurarea – lucru ce s-a realizat, prin execuția unei mansarde în podul existent.

**Zona ZCP\_Is\_A** este reprezentată prin enclava care cuprinde incinta Liceului „Avram Iancu”. Clădirea a fost construită la începutul sec. 20, fiind destinată Școlii Normale de Învățători; numită Școala Normală de Băieți după 1918, apoi Liceul Pedagogic, după 1947, ea va deveni sediul Școlii Interjudețene de cadre ale PCR.

Clădirea este realizată într-unul din variatele stiluri eclectice în vogă la început de secol 20 și este propusă a fi clasificată ca monument istoric.

Tot în această zonă a fost încadrat și corpul de clădire C2 de pe parcela de la nr. 25 A – actualmente o magazie parter, din cărămidă, pe fundații din beton, cu învelitoare din plăci de azbociment ondulat.

Beneficiarii doresc includerea întregii parcele în zona ZCP\_Liu. După cum s-a mai amintit, în acest scop s-a obținut Certificatul de urbanism cu nr. 418 din 11.02.2020, emis de primăria Cluj-Napoca, prin care se solicită elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan urbanistic zonal – prin care se vor determina:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Suprafața totală a parcelelor studiate va fi de cca. 9 000 m<sup>2</sup>, adică 0,90 ha; suprafața parcelei reglementate va fi de 1403 m<sup>2</sup>, adică 0,14 ha.

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

Parcela studiată se găsește pe terasa râului Someșu Mic. Conform studiului geologic realizat, suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic, fără declivități. Terenul cercetat are acces direct din drumul public.

**Clima.** Localitatea Cluj-Napoca beneficiază de un climat continental-moderat, adâncimea maximă de îngheț este de este de 0,90 m conform STAS 6054-77.

**Geologic,** în alcătuirea terenului iau pietris cu nisip, cu liant prafos cu îndesare medie. Conform prevederilor din indicativ NP 074/2007, terenul cercetat se încadrează în categoria geotehnică cu risc geotehnic redus.

**Seismic,** perimetrul localității Cluj-Napoca se încadrează în zona de gradul ... de intensități macro-seismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativului P100 -1/ 2013, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10g$ , iar perioada de colț  $T_c(\text{sec}) = 0,7$ .

### **2.4 Circulația**

Accesul se face din drum public – str. Onisifor Ghibu; strada este asfaltată și dispune de rețele de utilități publice. Lățimea între aliniamente este de cca. 12m, cu carosabil de 6,50 m și trotuare de cca. 2,75 m lățime.

### **2.5 Echiparea edilitară**

Echiparea edilitară a zonei constă în:

Rețea cu energie electrică de joasă tensiune, pe stâlpi din beton, ce alimentează și imobilele din vecinătate.

Rețea de alimentarea cu apă potabilă cu conducta de  $\phi$  150mm

Rețea de canalizare cu conducta 60/90cm

Rețea de gaze naturale cu conducta...

Încălzirea se face în sistem centralizat, cu cazan cu gaz.

### **2.6 Probleme de mediu**

Nu există probleme majore care să afecteze mediul natural în zonă.

### **2.7 Ocuparea terenurilor**

La ora actuală parcela studiată are folosința de curți-construcții, ce nu va fi modificată prin PUZ.

La stabilirea POT și CUT se va ține seama de prevederile RLU aferent PUG Cluj-Napoca pentru zona funcțională ZCP\_Liu și de intențiile proprietarilor.

### **2.8 Opțiuni ale populației**

Proprietarii imobilului doresc includerea parcelei în UTR ZCP\_Liu.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Întrucât ceea ce se propune prin lucrarea de față nu afectează interesele vecinilor sau ale administrației publice, considerăm că propunerea se încadrează în spiritul și litera Art. 31” din Cap. Dispoziții generale din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014, modificat parțial și aprobat cu HCL nr. 579/2018.

#### **3.2. Zonificare funcțională, reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial**

Se propune modificarea limitelor între **UTR ZCP\_Liu** și **UTR ZCP\_Is\_A** în zona străzii Onisifor Ghibu, nr. 25 A, astfel încât parcela înscrisă în CF 304744 UAT Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 304744, proprietatea soților Sur Maria și Sur Genel, să treacă în întregime în **UTR ZCP\_Liu**.

**Reglementările urbanistice** propuse prin PUZ țin seama de prevederile RLU aferent PUG Cluj-Napoca pentru zona funcțională **ZCP\_Liu** – „Zonă construită protejată: Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban”, care se va aplica în întregime la parcela cu nr. cad. 304744.

#### **Funcțiuni, utilizare funcțională:**

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum 2 unități locative (apartamente suprapuse, cuplate; separate, doar cu avizul CZMI).
- Servicii profesionale cu acces public, în condițiile prevederilor RLU pentru zonă.

#### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit vor respecta tipologia specifică zonei;
- distanța între construcțiile noi și limita proprietății nu va fi mai mică de 3,00 m;
- distanța între clădirile de pe parcelă va fi egală cu cel puțin ½ din înălțimea la streșină (cornișă) sau atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- distanța clădirilor noi față de limita posterioară va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 6 m;
- parcela va avea obligatoriu acces, direct, la un drum public;
- staționarea autovehiculelor se face obligatoriu pe parcelă; numărul de parcări necesare se va calcula potrivit prevederilor RLU;
- spațiile verzi amenajate vor ocupa min. 40% din suprafața parcelelor.

### Utilități

- toate construcțiile noi vor fi racordate la surse de energie electrică, termică, de apă și canalizare;
- se va asigura obligatoriu tratarea apelor uzate menajere;
- reziduurile menajere se vor aduna și depozita corespunzător, în vederea colectării lor de către o firmă de salubritate abilitată;

### Indici urbanistici

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max.) pentru locuințe va fi de 35%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max.) pentru locuințe va fi de 0,9;
- regimul maxim de înălțime pentru construcțiile de locuințe va fi de max. 3 nivele supraterane (S/D+P+1E+M/R);
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, la cornișă sau la aticul ultimului nivel neretras va fi de 8 m;
- înălțimea maximă admisă a clădirilor la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras va fi de 12 m.

### Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial pentru parcela reglementată cu nr. cad. 304744 , în varianta existent și propus, va fi după cum urmează:

Zonă funcțională	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total suprafață de teren studiată, din care:	0,14	100	0,14	100
Zona locuințe familiale - ZCP_Liu	0,096	68,57	0,14	100
Zona instituții/servicii publice - ZCP_Is_A	0,044	31,43	0,00	0,00

### 3.3. Obiective de utilitate publică

Modificarea limitelor între UTR ZCP\_Liu și UTR ZCP\_Is\_A nu presupune nici un fel de realizare a unor obiective de utilitate publică și nu presupune cedări de teren.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea operațiunii de reglementare urbanistică nu are consecințe nefavorabile asupra vecinătăților sau bunei funcționări a zonei; de asemenea nu

impune realizarea de investiții ale căror costuri să fie suportate de administrația publică locală.

Planul Urbanistic Zonal se constituie într-o corelare a reglementărilor stabilite prin Regulamentul local de urbanism cu solicitările temei-program și situația din teren, stabilind elementele urbanistice de amplasare pe parcelă, accese, retrageri, regim de înălțime, echipare edilitară, utilizare funcțională a terenului.

Planul Urbanistic Zonal se va aviza de către organismele și instituțiile menționate în Certificatul de urbanism. După avizare se va aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului CLUJ-NAPOCA.

După avizarea și aprobarea lui conform legii, beneficiarul va putea solicita un certificat de urbanism, care va respecta cele prevăzute în Planul urbanistic zonal și în Regulamentul de urbanism aferent **UTR ZCP\_Liu**.



Întocmit,

Arh. Sorin M. Coșoveanu



Ing. Florin Căprar



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și supradfața 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).

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP\_Liu** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP\_Liu**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- **1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înteles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi,

mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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 serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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.

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.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni,

conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

**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 prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, 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) 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

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

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

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

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va 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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:**

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

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

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea

nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

#### **Pentru toate situațiile**

- (a) 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.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înteles 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.

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

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, 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**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

**Servicii cu acces public (servicii de proximitate):**

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private** - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

## 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).

### Clădiri noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj 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, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament 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.

## 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 îmbrăcăminte 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 împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejurimilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul 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).