

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii 350/2001 actualizata

Proiect nr. 15/2020

Beneficiar: Jurca Alexandru Razvan
Jurca Iosif-Alexandru
SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL
Chisiu Cristian Mihail
Chisiu Oana-Cristina
Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Amplasament: Colonia Faget, str. Antonin Ciolan, nr. FN
Cluj Napoca, jud. Cluj

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 15/2020

Beneficiar: Jurca Alexandru Razvan
Jurca Iosif-Alexandru
SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL
Chisiu Cristian Mihail
Chisiu Oana-Cristina
Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform
legii 350/2001 actualizata

Amplasament: Colonia Faget, str. Antonin Ciolan, nr. FN
Cluj Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela

BORDEROU

Proiect nr. 15/2020

A. Piese scrise:

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

B. Piese desenate

- | | |
|--|-----------|
| - Plan de incadrare in zona /PUG | - |
| - Plan de situatie existenta | sc. 1:500 |
| - Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| - Informarea si consultarea populatiei | sc. 1:500 |
| - Plan posibilitate de mobilitate | sc. 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| - Plan echipare edilitara | sc. 1:500 |

C. Anexe

- Certificat de urbanism nr **4593/15.12.2020**
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Aviz de oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avizele solicitate prin CU nr **4593/15.12.2020**
- CD

Volumul 1: Memoriul general:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 3.10 Anexe

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

.I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

C) Piese desenate

- | | |
|--|-----------|
| - Plan de incadrare in zona /PUG | - |
| - Plan de situatie existenta | sc. 1:500 |
| - Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| - Informarea si consultarea populatiei | sc. 1:500 |
| - Plan posibilitate de mobilare | sc. 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| - Plan echipare edilitara | sc. 1:500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 15/2020

Volumul 1 - MEMORIUL GENERAL

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii 350/2001
actualizata**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Colonia Faget, str. Antonin Ciolan, nr. FN, Cluj Napoca, jud.
Cluj**

Proiectantul lucrarilor:

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

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

Beneficiarul lucrarilor:

Jurca Alexandru Razvan

Jurca Iosif-Alexandru

SC DENIS IMPORT EXPORT BOUTIQUE SRL

Chisiu Cristian Mihail

Chisiu Oana-Cristina

Oanea Sorin si Oanea Silvia-Estera

Perioada de executie propusa: 2021-2023

Suprafata terenului reglementat (conf. extrase CF anexate):

S teren P1 = 1 000.00 mp - nr.CF.: 320261; nr.cad:320261

S teren P2 = 5 589.00 mp - nr.CF.: 329675; nr.cad:329675

S teren P3 = 1 261.00 mp - nr.CF.:331578; nr.cad:331578

S teren P4 = 1 337.00 mp - nr.CF.:332880; nr.cad:332880

S teren P5 = 1 993.00 mp - nr.CF.:333270; nr.cad:333270

S teren P6 = 2 800.00 mp - nr.CF.:275202; nr.cad:275202

S total teren reglementat= 13 980.00mp

Destinatia zonei (conform PUG)

Zona reglementata:

U.T.R.existent= ULid - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa

P.O.T.maxim=20%

C.U.T.maxim=0.4 ADC/mp teren

Steren aprox.=8016.75mp

U.T.R.existent=Vp- zona verde, paduri in intravilan

P.O.T.maxim=0%

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

Steren aprox.=5791.14mp

U.T.R.existent=Lid- locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa

P.O.T.maxim=20%

C.U.T.maxim=0.4 ADC/mp teren

Steren aprox.=93.32mp

U.T.R.existent=Aapp- zona de agrement pentru public/privat

P.O.T.maxim=10%

C.U.T.maxim=0.25 ADC/mp teren

Steren aprox.=78.79mp

Parcelele sunt libere de constructii.

Limite si vecinatati

P1 se invecineaza spre vest cu str.Antonin Ciolan, iar spre nord, est si sud cu parcele de teren proprietati private. P2 si P3 se invecineaza spre est cu str. Antonin Ciolan, iar spre nord, vest si sud cu parcele de teren proprietati private. P4, P5 si P6 se invecineaza spre sud cu str.Antonin Ciolan, iar spre nord, est si vest cu parcele de teren proprietati private. Pe parcelele invecinate sunt construite locuinte individuale.

2.2.Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate. Totalul de 13 980.00 m² de teren se compune din 6 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate.

Terenul este invecinat cu:

- la est – strada Antonin Ciolan
- la sud – strada Antonin Ciolan
- la vest – terenuri proprietati private
- la nord – terenuri proprietati private

2.3. Elemente ale cadrului natural

Analiza geotehnică

Întreaga zonă prezintă valori ale pantelor scăzute, altitudinea fiind cuprinsă în intervalul 577,12 m – 588,52 m, înclinarea predominantă este pe direcția E-V, având valoarea medie de **3,77°** (6,59%). Suprafețele construibile aferente parcelelor 320261 și 329675 prezintă o înclinare ușoară către pârâul ce le delimitează în nord.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața se înscrie în unitatea Dealurile Feleacului, subordonată regiunii Depresiunea Transilvaniei, subregiunea Podișul Someșan. Această zonă se caracterizează prin valori medii reduse ale pantei, cu accentuări de mică amplitudine.

Ca alcătuire geologică amplasamentul se caracterizează prin vastă răspândire a formațiunilor sedimentare de vârstă miocen mediu-superioară. Potrivit georeferențierii amplasamentelor pe Harta geologică a României întreg perimetrul se înscrie în Formațiunea de Feleacu (Koch, 1884), Serravallian superior (Sarmațian superior – Volhinian- Bessarabian), unitate dominată de sedimente epiclastice grosiere (conglomerate, nisipuri și gresii) depuse de fandelte și sisteme turbiditice proximale, care au fost active în timpul etapei finale de ridicare a Apusenilor. La prima vedere, concrețiunile sferice, diagenetice, de diverse dimensiuni ce pot depăși uneori un metru, sunt cele care fac particularizarea acestei formațiuni, însă caracteristicile lito-stratigrafice sunt reprezentate îndeosebi prin argile marnoase cu intercalații de nisipuri și gresii cu *Ervilia dissita*, *Cardium vindobonnensis*, *Irus gregarius*, *Cerithium rubiginosum*, *Potamides mitralis*.

La nord de perimetrul cercetat sunt descrise depunerile mai vechi (Sarmațian inferior – Buglovian) reprezentate de argilele marnoase cu *Syndesmia reflexa*, *Ervilia trigonula* și *Ervilia dissita*, iar la vest depozite de vârstă mai recentă (Panonian – Tortonian) reprezentate tot de argile marnoase cu gresii și lentile de gips.

Din perspectivă geotehnică stratele descrise se comportă bine ca terenuri de fundare doar în condiții de orizontalitate și fără variații de umiditate (orice creștere a unghiului de pantă crește riscurile, mai ales dacă gradul de hidratare crește).

Coroborând datele din foraje se distinge următoarea observație de natură stratigrafică: eterogenitatea stratelor de bază (dată de caracterul turbiditic al fracțiunii depoziționale): intercalații cu grosimi variabile pe distanțe relativ mici de nisipuri, nisipuri argiloase care permit înmagazinarea și curgerea apei subterane, explicând astfel existența apei subterane doar în unele foraje și nivele piezometrice diferite.

Pe baza **configurației geomorfologice**, a **alcătuirii litologice** și a **regimului hidrogeologic** întreg arealul cercetat îndeplinește condiționalitatea pentru încadrarea conform Tabelului A1.1. din NP 074/2014 în categoria **terenuri bune**.

Considerând încadrarea în categoria de risc de alunecare conform vom corecta faptul că stabilitatea terenului este ridicată și apreciem că aici **riscul declanșării în viitor a unor fenomene geodinamice este unul redus**.

Pe teren nu au fost identificate elemente care să indice alunecări potențiale, active sau stabilizate, iar din perspectiva geomorfologică poate fi menționată

doar eroziunea diferențiată datorată variației granulometrice exemplificată în coloanele litologice ale forajelor.

Teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca în care se află amplasamentul investigat este situat în zonă cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm conform STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

Stratificatia terenului

Coloanele litologice identificate în punctele de forare au următoarea alcătuire:

Forajul FG1 (nr. cad 320261, cota 587,60 m)

0 m – 0,60 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,60 m – 1,10 m argilă nisipoasă cu elemente de pietriș, vârtoasă;

1,10 m – 1,80 m nisip argilos maroniu consistent $I_c=0.68$;

1,80 m – 4,40 m argilă nisipoasă consistentă, cu intercalații de nisip mijlociu, cafenie-cenușie $I_c=0.65$;

4,40 m – 5,00 m nisip îndesat cu zone grezoase.

Apa subterană a fost interceptată într-o intercalație de nisip la 2,30 m, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 1,9 m.

Forajul FG2 (nr. cad 329675, cota 585,00 m)

0 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 1,50 m argilă nisipoasă cu elemente de pietriș, cafenie-cenușie, vârtoasă, $I_c=0.81$;

1,50 m – 2,40 m nisip slab argilos, consistent $I_c=0.70$;

2,40 m – 3,10 m nisip cu îndesare medie, cu pietriș mic.

3,10 m – 4,70 m nisip îndesat maroniu-cenușiu cu intercalații grezoase;

4,70 m – 5,00 m marnă vârtoasă, cenușie-cafenie $I_c=0.78-0.79$

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip slab argilos, consistent, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 1,8 m.

Forajul FG3 (nr. cad 331578, cota 587,70 m)

0 m – 0,30 m umplutură de asfalt frezat

0,30 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 3,50 m argilă cafenie-gălbuie, vârtoasă $I_c=0.79$;

3,50 m – 5,00 m argilă cafenie-gălbuie umedă cu intercalații nisipoase subțiri.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG4 (nr. cad 332880, cota 587,00 m)

0 m – 0,80 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,80 m – 2,70 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă;

2,70 m – 3,30 m nisip mijlociu umed;

3,30 m – 5,00 m argilă cafenie cenușie, consistent-vârtoasă.

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip mijlociu, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 2,9 m.

Forajul FG5 (nr. cad 333270, cota 584,00 m)

0 m – 1,40 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă vârtoasă $I_c=0.79$;

1,40 m – 2,10 m argilă maronie slab nisipoasă, vârtoasă $I_c=0.81$;

2,10 m – 5,00 m argilă nisipoasă cafenie-maronie, consistent-vârtoasă, cu intercalații nisipoase începând de la 4,20 m.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG6 (nr. cad 275202 – est, cota 579,50 m)

0 m – 0,90 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,90 m – 3,80 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă $I_c=0.79$;

3,80 m – 4,50 m argilă nisipoasă maronie-închis, consistent-vârtoasă;

4,50 m – 5,00 m argilă nisipoasă cafenie cu intercalații de nisip îndesat, vârtoasă.

Nu s-a interceptat apa subterană.

Forajul FG7 (nr. cad 275202 – vest, cota 578,80 m)

0 m – 0,70 m sol vegetal și argilă deluvială negricioasă;

0,70 m – 2,60 m argilă nisipoasă maronie, vârtoasă;

2,60 m – 3,70 m argilă nisipoasă cenușie, consistentă, $I_c= 0,60$;

3,70 m – 5,00 m nisip mijlociu-fin, slab argilos, maroniu-gălbui, cu intercalații oxidate, cu îndesare medie.

Apa subterană a fost interceptată în stratul de nisip mijlociu-fin, nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 4,4 m.

Din foraje s-au prelevat probe geotehnice la intervalele prevăzute de normative, materialul fiind analizat în laborator unde s-au determinat caracteristicile fizico-mecanice ale terenului.

Coloanele de stratificație ale forajelor, valorile individuale ale parametrilor mecanici și cele ale caracteristicilor fizice pentru fiecare strat precum și localizarea probelor sunt prezentate în fișele-tabel anexate părții grafice a studiului.

2.4. Circulația

Zona este deservită de str. Antonin Ciolan, care în prezent are o lățime variabilă de la 6.00 m la 7.50 m cu două sensuri de circulație – în interiorul ansamblului rezultat prin PUZ aprobat cu HCL 523/2008, respectiv o lățime variabilă de la 4.85 până la 600 m – pe segmentul din Drumul Sf Ioan de la nord, până la paraul care marchează intrarea în ansamblul edificat prin PUZ din 2008. Menționez că pe segmentul de pornire din str. Sf. Ioan al str. Antonin Ciolan, parcelele care delimitează drumul la est și vest sunt construite și împrejmuite, iar accesul auto și pietonal pe acestea se realizează de pe latura nordică a parcelelor, deci din Drumul Sf. Ioan. De asemenea, această porțiune de drum nu este înscrisă în nicio carte funciara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară

Zona nu are echipare edilitară completă, beneficiind doar de rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de electricitate.

2.7. Probleme de mediu

Zona cu risc mare/mediu de alunecări de teren.

DISFUNCTIONALITATI:

-lipsa amenajării terenului care să ajute la o dezvoltare viitoare a vecinătăților;

PRIORITATI:

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

-amenajarea spatiilor verzi propuse;

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

Relatia cadru natural – cadru construit:

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

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona cu risc mare/mediu de alunecari de teren.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

Parcelatele vor respecta normele impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește siguranța în exploatare, igiena și toate necesitățile impuse de buna funcționare a spațiului.

Dat fiind potențialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se dorește integrarea atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul existent. Astfel construcțiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta înălțimile maxime și retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Total teren studiat $S = 46\,748.25$ mp.

Total teren reglementat $S = 13\,980$ mp.

Terenurile care fac obiectul acestei reglementări sunt situate în partea de nord, vest și est a străzii Antonin Ciolan.

Terenul este marginit pe restul laturilor de terenuri în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG în vigoare terenurile reglementate sunt incluse parțial în UTR=ULid - zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, parțial UTR Vp - zona verde, păduri în intravilan, parțial UTR Aapp - zona de agrement pentru public/privat și parțial UTR=Lid - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona reglementată. În Studiul de Oportunitate avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Lid* cu POTmax=20% și CUTmax=0.4 ADC/mp teren, UTR=Vp cu POTmax=0.00% și CUTmax=0.0 ADC/mp teren și UTR=S_Va - subzona verde - scuar gradină, parc cu acces public nelimitat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Modernizarea strazii Antonin Ciolan o propunem astfel:

- Pe zona din interiorul ansamblului realizat prin PUZ din 2008, strada Antonin Ciolan se propune la un profil de 9 m (pe zona de deschidere a parcelelor reglementate la aceasta strada), compus din doua benzi de circulatie a cate 3,00 m fiecare si doua trotuare a cate 1,50 m fiecare, conform Aviz Siguranta circulatiei atasat. Pentru asigurarea profilului de 9 m din interiorul ansamblului, se propune dezmembrarea unei suprafete de teren de 360.47 mp din terenul reglementat prin PUZ;
- Pentru asigurarea caili de acces la parcela P7 (respectiv P6) se va dezmembra o suprafata de aprox. 224.50 mp, iar calea de acces va avea latimea de 6 m.
- Pe zona nordica, din Drumul Sf Ioan pana la ansamblu, propunem pastrarea latimi variabile a drumului existent (largirea nu se poate realiza datorita parcelelor de la est si vest care sunt construite si imprejmuite).

Ncesesar locuri pe parcare pentru parcelele reglementate prin PUZ, UTR=Lid*:

Se vor organiza locuri de parcare pe parcela, aferent fiecarei constructii. Conform P.U.G. in vigoare, Anexa 2, fiecarei unitati locative cu $S_u > 100$ mp ii revin 2 locuri de parcare. Avand in vedere ca se propun 7 parcele in UTR=Lid*, cu cate o unitate locativa fiecare si $S_u > 100$ mp ($2 \times 7 = 14$ locuri), se estimeaza un numar de **maxim 14 locuri** de parcare care se vor asigura in interiorul fiecarei parcele.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica **(S)+P+M; (S)+P+1; D+P;** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda,).

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

- Aliniere - 3 m fata de strada Antonin Ciolan;
- Retragere – 12 m fata de limitele posterioare ale parcelelor;
- Retragere – 4.5 m fata de limitele laterale;

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

Lid* – locuinte cu regim redus de inaltime; de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa

S_Va* – subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

Vp – zona verde, paduri in intravilan – neschimbat fata de PUG

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren studiat	46 748.25	100.00	46 748.25	100.00
UTR ULid	40 785.00	87.24	32 768.00	70.10
UTR Lid	93.32	0.20	0.00	0.00
UTR Aapp	78.79	0.17	0.00	0.00
UTR Vp	5 791.14	12.39	5 791.14	12.39
UTR Lid*	0.00	0.00	7 064.53	15.11
UTR S_Va	0.00	0.00	763.86	1.63
S teren dezmembrata pt realizare profil str. Ciolan A.	0.00	0.00	360.47	0.77
Total	46 748.25	100.00	46 748.25	100.00

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren reglementat	13 980.00	100.00	13 980.00	100.00
UTR ULid	8 016.75	57.35	0.00	0.00
UTR Lid	93.32	0.67	0.00	0.00
UTR Aapp	78.79	0.56	0.00	0.00
UTR Vp	5 791.14	41.42	5 791.14	41.42
UTR Lid*	0.00	0.00	7 064.53	50.53
UTR S_Va	0.00	0.00	763.86	5.46
S teren dezmembrata pt realizare profil str. Ciolan A.	0.00	0.00	360.47	2.58
Total	13 980.00	100.00	13 980.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona nu este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, existand doar reseaua de apa, energie electrica si telecomunicatii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar. Parcelele vor fi dotate cu statii de epurare si bazine de retentie.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existenta se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

- **diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

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

▪ **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la stații de epurare și bazine de retenție. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 80%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 80%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

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

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

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

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publică

Din terenurile reglementate se va dezmembra o suprafață totală de 360.47 mp pentru largirea str. Antonin Ciolan. Pentru aceasta este propus un profil de 9.00m lățime. Acesta cuprinde o bandă pentru fiecare sens de circulație de 3.00 m și trotuare de 1.50 m. Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren de aprox. 224.50 mp din parcelele beneficiarilor pentru realizarea unui acces de 6 m lățime pentru parcelele P6 și P7.

PUZ propune realizarea unei parcele (P9) cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat și loc de joacă pentru copii, cu suprafața de 520,93 mp, care se va amenaja și dota de către beneficiarii PUZ. De asemenea, se propune dezmembrarea unei parcele (P10) cu destinația de spațiu verde – zona de protecție față de cursul de apă existent la nord.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

- se va amenaja zonă verde

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

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

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

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

Dupa aprobarea PUZ, se vor realiza procedurile topografice de reparcelare, astfel incat parcelele propuse sa respecte propunerile PUZ. Din parcelele detinute de beneficiari, se va dezmembra teren astfel incat sa se poata realiza in viitor profilul de strada propus prin prezentul PUZ pentru str Antonin Ciolan.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina




Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

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

3. Domeniul de aplicare

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

În acest sens RLU se aplică pe terenul reglementat situat în zona de sud a municipiului Cluj-Napoca, la nord, vest de str. Antonin Ciolan. Terenul este mărginit la nord si vest de terenuri aflate in proprietate privata, la est si sud de str. Antonin Ciolan.

Suprafață totala a terenului reglementat este de 13 980.00 mp si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

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

ART.2 Resurse de apa

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

traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fașă de drumurile publice

Parcelele au deschidere la str. Antonin Ciolan.

- Alinierea este la 3.00m fata de str. Antonin Ciolan.

6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Se pot realiza accese carosabile din str. Antonin Ciolan.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale din strada Antonin Ciolan.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă deoarece exista posibilitatea racordarii la rețelele edilitare din vecinatate.

ART.2. Realizarea de rețele edilitare

Zona nu este echipata complet din punct de vedere al rețelilor edilitare, existand doar rețeaua de apa, energie electrica si telecomunicatii, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiari. Parcelele vor fi dotate cu statii de epurare si bazine de retentie. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Rețelele edilitare existente in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar (pe strada Antonin Ciolan), necesita extinderea lor in interiorul incintei private.

ART.3. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

Rețeaua de apa, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

ART.1. Parcelarea

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada (exceptie face Parcela 7);
- b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 18 m (exceptie face Parcela 7);
- c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada (exceptie face Parcela 7);
- d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 800 mp.

ART.2. Inaltimea constructiilor

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

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

ART.1. Parcaje

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

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

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

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

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

ART.2 Spatii verzi si plantate

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

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in functie de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

ART.3 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

pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Lid* – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (P1, P6, P7; parțial P2, P3, P4, P5);

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

VP – zona verde și păduri în intravilan - pastrat conform PUG

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lid* – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR Lid*- P1; UTR Lid*- partial P2; UTR Lid*- partial P3; UTR Lid*- partial P4; UTR Lid*- partial P5; UTR Lid*- P6; UTR Lid*- P7; UTR Lid*- P8 - alee acces auto pentru P6 si P7;**

Subzone:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

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

Str Antonin Ciolan - terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca 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 acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor. **Acestea vor fi avizate de CTATU.**

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă *sau semicolective cu două unități locative de tip izolat* și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

UTR Lid*- P8 - alee acces auto pentru P6 si P7

Se admit căi de acces carosabile, pietonale, elemente ale rețelei edilitare urbane.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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

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

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aiba front la strada (excepție face Parcela 7);*
- b) lungimea frontului la strada să fie mai mare sau egală cu 18 m (excepție face Parcela 7);*
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la strada (excepție face Parcela 7);*
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.*

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozit pt. unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta, nedepășind lungimea celui existent.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul în care încăperile 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 P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m și maximum 6 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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.

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

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

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

P.O.T. 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 înțeleles urbanistic.

UTR Lid*- P8 - alee acces auto pentru P6 si P7

P.O.T. maxim = 0.00%

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

UTR Lid*- P1; partial P2; partial P3; partial P4; partial P5; P6; P7

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,4

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

C.U.T. 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 înțeleles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

UTR Lid*- P8 - alee acces auto pentru P6 si P7

C.U.T. maxim = 0.00%

VP – Zona verde - păduri în intravilan (parțial P2, P3, P4, P5)

Se definesc parcelele: **UTR VP- parțial P2; UTR VP- parțial P3; UTR VP -parțial P4; UTR VP- parțial P5 – NU se modifica RLU aferent UTR=VP al PUG in vigoare**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPf/ps – Subzona de pășuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite
Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmui, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

P.O.T. = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

C.U.T. = 0

S_Va - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

Se definesc parcelele: **UTR S_Va - P9; UTR S_Va - P10**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor aferente prezentului PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi 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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina


