

# FOAIE DE GARDA

## **Denumirea lucrării**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF.LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA ”  
Str. Mihai Romanul, f.nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **Beneficiar/Investitor**

S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.  
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Str. Mircea Eliade, nr.10, ap.2

## **Amplasament**

Str. Mihai Romanul, f.nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **Faza de proiectare**

Documentație P.U.Z

## **Proiectant**

S.C. CONPRODEX DESIGN STUDIO S.R.L.  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3  
Tel: 0752 223 302  
Mail: conproexds@gmail.com

Colectiv de elaborare:  
arh. indrumator Sonia Nicula

arh. Andrei Varga



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

#### **Denumirea lucrării**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF.LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA ”  
Str. Mihai Romanul, f.nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### **Beneficiar/Investitor**

S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.  
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Str. Mircea Eliade, nr.10, ap.2

#### **Amplasament**

Str. Mihai Romanul, f.nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### **Proiectant**

S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

### 1.2. Obiectul lucrării

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinatia zonei conform P.U.G este:

#### **VPr:partial 2 059 m<sup>2</sup>**

Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor, de protectie sanitara si de reconstructie ecologica

#### **ULiu: partial 8 433 m<sup>2</sup>**

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

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri-izolate, cuplate, insiruite, cover – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

### 1.3. Surse documentare

La elaborarea documentatiei au stat la baza urmatoarele studii:

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001

privind amenajarea teritoriului si urbanismul HGR 525/1996.

- Aviz de oportunitate nr. 200/ 28.12.2021
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare  
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona are in prezent destinatia de teren "arabil" situandu-se in intravilanul mun. Cluj-Napoca.

Zona are un potential bun de dezvoltare in zona cu functiune rezidentiala de densitate mica.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Obiectivul studiat se afla in mun. Cluj Napoca, la limita sudica a cartierului Buna Ziua.

Parcela studiata nr.cad.269662 se invecineaza la N cu str. Mihai Romanul, la Vest cu parcela nr.cad. 334414 construita, la sud cu UTR AL (terenuri neurbanizate si neurbanizabile cu destinatie agricola) iar la partea estica cu parcela nr. cad. 336406 care a demarat procedura de urbanizare „PUZ de urbanizare str.Mihai Romanul-Nicolae Corches”, astfel se doreste continuarea investitiei prin restructurarea zonei studiate in teritoriu urban cu functiune rezidentiala de densitate mica.

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

Amplasamentul studiat se afla in sudul mun. Cluj Napoca si se invecineaza cu o zona de livada.

Conform incadrarilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-83 localitatea Cluj-Napoca se incadreaza conform anexei D in zona III. Viteza de calcul a vanturilor in localitatea Cluj-Napoca este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-I/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta  $IMR=100$  ani  $a_g=0,08$  g si valoarea perioadei de colt  $T_c=0,7$  sec, iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

### **2.4. Circulatia**

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Mihai Romul pe alee de interes local.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca si este neconstruit.

Ocuparea terenurilor invecinate este cu locuinte individuale sau semicolective.

### **2.6. Echiparea edilitara**

In zona exista toate retele

**1.Alimentarea cu apa:** - alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la retea de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor

## **2.Evacuarea apelor uzate:**

-apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala

## **3. Asigurarea cu apa tehnologica: -nu este necesara**

## **4.Asigurarea agentului termic:**

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. aferenta fiecarui imobil

Gaz metan –exista pe amplasament;

**5.Energia electrică** este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existenta in zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Respectiva metodologie stabileste componentele obligatorii ale informarii si consultarii publicului care se aplica in cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

# **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Aviz de oportunitate nr. 200 / 28.12.2021

## **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

**VPr:partial 2 277,85 m<sup>2</sup>**

Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor, de protectie sanitara si de reconstructie ecologica

**ULiu: partial 8 214,15 m<sup>2</sup>**

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

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri-izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentul studiat este grevat in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.E- si ampriza de 16 m.

Conform Avizului de oportunitate nr.200/28.12.2021 categoriile functionale propuse sunt:

- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si subzone verde cu acces public nelimitat.

- se mentin prevederile PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR Vpr

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. **Liu+** care contine derogari de la R.L.U. U.T.R. Rim/PUZ.

Pentru subzona verde se propune R.L.U. U.T.R. **Liu+ subzona S\_Va**.

Pentru zona verde de protectie se mentine R.L.U. U.T.R. Vpr.

Derogari se vor prezenta in regulamentul de urbanism.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul prezinta o declivitate usoara de la sud la nord dar nu impune conditii speciale de adaptare a constructiilor la relief.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentul studiat este grevat in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.E- si ampriza de 16 m.

Circulatia stradala

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Mihai Romanul.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unui drum nou de incinta, cu acces din strada Mihai Romanul, care sa deserveasca imobilul amplasat in adancimea parcelei.

Parcaje

Se preved locuri de parcare pe sol pentru vizitatori si locuri de parcare garate. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Se propune numar total de min. 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil.

Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la locuintele propuse.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Conform Avizului de oportunitate nr. 200/28.12.2021

#### **Categoriile functionale propuse sunt:**

- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban si subzone verde cu acces public nelimitat.

- se mentin prevederile PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR Vpr

#### **Indicatorii urbanistici obligatorii:**

-zona de locuinte: P.O.T. max=35%, C.U.T. max=0,9

-subzona verde: P.O.T. max= 5%, C.U.T. max=0.1

-zona verde de protectie: P.O.T. max=0%, C.U.T. max=0.00

#### **S teren REGLEMENTAT PRIN PUZ = 10 492,00m<sup>2</sup>**

**UTR Liu+:** Steren = 7 485,55m<sup>2</sup>

**UTR Liu+ subzona S Va:** Steren = 600,00m<sup>2</sup>

**UTR Vpr:** Steren = 2 277,85m<sup>2</sup>

**S teren propus spre dezmembrare si cedare pentru modernizare str. Mihai Romanul = 128,60 m<sup>2</sup>**

#### **ZONA U.T.R. Liu+**

POT MAX. = 35%

CUT MAX. = 0.9

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 7 485,55 m<sup>2</sup>

Regim de inaltime = max (S)+P+IE+ER H max. = 15 m

#### **SPATII VERZI PE SOL NATURAL**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala a parcelei.

#### **SUBZONA VERDE U.T.R. Liu+ subzona S\_Va**

POT MAX. = 5%

CUT MAX. = 0.1

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 600,00 m<sup>2</sup>

Regim de inaltime maxim = P

H max. cornisa = 3m

#### **ZONA VERDE DE PROTECTIE U.T.R. Vpr**

POT MAX. = 0%

CUT MAX. = 0.00

Regim de inaltime maxim = nu este cazul

H max. = nu este cazul

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, max. (S)+P+IE+ER

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Se propune extinderea conductelor principale existente in zona.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

- Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la reseaua de apa potabila a localitatii si se foloseste in scop potabil si la igienizarea spatiilor.

#### **3.6.2. Canalizarea**

- Apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in reseaua de canalizare municipala.

#### **3.6.3. Alimentarea cu gaze**

- Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrica**

- Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta

#### **3.6.5. Telecomunicatii**

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

### **3.7. Protectia mediului**

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.
- Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu  $\varnothing = 200$  si se vor racorda retelei publice de canalizare.
- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi in suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si



din interiorul incintelor

- Eliminarea disfuncionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

**S teren propus spre dezmembrare pentru servituti publice = 128,60 m<sup>2</sup>**

Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia "teren cu destinatie drum"

**S teren UTR Liu+ subzona S\_Va = 600,00m<sup>2</sup>**

Realizarea zonelor verzi cu acces public se vor face pe cheltuiala beneficiarului si nu va implica costuri din partea autoritatilor publice locale.

## **5. CONCLUZII**

Conform PUG mun.Cluj Napoca, amplasamentul studiat se afla partial in U.T.R. ULiu si partial in U.T.R. Vpr. De asemenea imobilul este grevat de servitute de utilitate publica S= 128,60 m<sup>2</sup>, terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia "teren cu destinatie drum".

Conform Avizului de oportunitate nr. 200/28.12.2021 categoriile functionale propuse sunt:

- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si subzone verde cu acces public nelimitat.
- se mentin prevederile PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR Vpr

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (S)+P+IE+ER

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- zona de locuinte: P.O.T. max=35%, C.U.T. max=0,9
- subzona verde: P.O.T. max= 5%, C.U.T. max=0.1
- zona verde de protectie: P.O.T. max=0%, C.U.T. max=0.00

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala a parcelei.

Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor

urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se deja la aceasta faza, parcela studiata devenind una construabila.

Intocmit,

Arh.indrumator Sonia Nicula

Arh. Andrei Varga

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **I.1.Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. construire locuinte cu regim redus de inaltime, str. Mihai Romanu-sud**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

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

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **I.2.Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor

### **I.3.Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

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

### **II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

### **II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Zona studiata nu prezinta factori de risc natural sau tehnologici.

Se propune dezvoltarea echiparii edilitare existente in zona prin extinderea conductelor principale.

In zona studiata se propun functiuni compatibile cu cea de locuire, care e dominanta in zona.

Prin prezentul PUZ nu se va depasi limita superioara a indicilor urbanistici stabiliti prin prezentul RLU.

### **II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Amplasarea fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUZ si figurate pe plansa de reglementari.

#### **Amplasarea in interiorul parcelei**

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numarul si caracteristicile acceselor prevazute se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

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

## **Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în intregime de investitor sau de beneficiar.

## **II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si / sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Operatiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operatiunilor de urbanizare si se vor face numai pe baza de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului Regulament.

## **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### III.1. Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat în

**UTR Uliu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

**UTR Vpr** -ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

### IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR Liu.

**Categoriile functionale propuse sunt:**

**UTR Liu+** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

**UTR Liu+ subzone S\_Va** – SUBZONA VERDE – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

**UTR Vpr** -ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Fiecare subzona functionala are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecărei subzone se vor respecta indicii aferenti acestora.



## **UTR Liu+ Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale izolate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

Pe o parcela se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat.

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

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

#### **3. UTILITĂZIRI 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**

Parcela are front la strada Mihai Romanul, lungimea frontului la stradă este mai mare de 12m iar adâncimea este mai mare decât frontul la stradă

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

Construcțiile se vor retrage cu minim 20 m față de aliniamentul străzii Mihai Romanul, profil IIIE. -16m propus prin PUG.

Este permisă amplasarea în aliniamentul propus, al străzii Mihai Romanul, profil IIIE. -16m conform PUG, a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor.

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Este permisă amplasarea pe limitele laterale ale parcelei a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitara si evacuării deșeurilor.

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

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 30 m.

## 8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din strada Mihai Romanul. Este permisă realizarea de drumuri/alei de incintă cu o lungime mai mare de 150m, care să asigure accesul la imobilul propus în profunzimea parcelei.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Este permisă realizarea a două accese carosabile distincte în cazul amplasării a două locuințe individuale în regim izolat.

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

## 9.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale)

(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.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

## 10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P+M, D+P+E, (S)+P+E+ER (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, ER – etaj retras).

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

## II.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli, placaje decorative sau tencuieli pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei 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.

Arborii înalți vor fi plantați la minimum 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

Tratamentul 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.)

**P.O.T. maxim = 35%**

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

Pentru ansamblul studiat:

**C.U.T. maxim = 0,9**

## SUBZONA VERDE: UTR Liu+ S\_Va

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

#### B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### I. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

Parcela are front la strada Mihai Romanul.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Minim 5m.

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

Minim 5m.

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

Nu este cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Nu este cazul.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P, maxim 3m.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

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.

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile 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)

POT maxim = 5%

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

CUT maxim = 0,10

## ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII DE STABILIZARE A VERSANTILOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA : U.T.R. V<sub>pr</sub>

### SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

## B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale

(b) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.

### 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 POSTERIDARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje.

#### 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.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 0%

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

CUT maxim = 0,00

Intocmit,

Arh. îndrumator Sonia Nicula

Arh. Andrei Varga