

**MIHAI M VALERIA MINODORA**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
Cluj-Napoca  
mobil: 0740/664019



Denumirea lucrării:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**  
Mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rusu, Sf. Maria si Aleea Garofiței, jud. Cluj

Beneficiari:

**NICOARĂ RADU**  
**NICOARĂ GAVRIL**  
**SITA IOAN**  
**RUSU MARIUS**  
**MARIAN LAURENȚIU**  
**DUȚU DAN TUDOR**

Proiectant general :

**MIHAI M VALERIA MINODORA**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019



## FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**
2. Proiect nr. / Faza: **P.U.Z.**
3. Beneficiarul lucrării /  
Investitor: **NICOARĂ RADU  
NICOARĂ GAVRIL  
SITA IOAN  
RUSU MARIUS  
MARIAN LAURENȚIU  
DUȚU DAN TUDOR**
4. Proiectant general: **MIHAI M VALERIA MINODORA  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019**
5. Contine: **DOCUMENTAȚIE PUZ  
PIESE SCRISE + PIESE DESENATE**

### LISTA DE SEMNATURI

Șef proiect: arh. Mihai V. Minodora  
Proiectat: arh. Mihai V. Minodora



Cluj, 2021



## BORDEROU GENERAL

### PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. BORDEROU GENERAL
3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. CERTIFICAT DE URBANISM
6. AVIZ DE OPORTUNITATE
7. STUDII DE FUNDAMENTARE (TOPO, GEO, ANALIZA SITUATIE EXISTENTA)
8. AVIZE ȘI ACORDURI CONFORM C.U.
9. EXTRASE C.F.

### PIESE DESENATE

- |  |            |
|--|------------|
| 1. U01 PLAN INCADRARE IN TERITORIU/PUG           | SC. 1/5000 |
| 2. U02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE               | SC. 1/500  |
| 3. U03 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE       | SC. 1/500  |
| 3. U04 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA PROPUSA   | SC. 1/500  |
| 3. U05 REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR | SC. 1/500  |
| 3. U06 ILUSTRARE URBANISTICA – MOBILARE          | SC. 1/500  |
| 3. U07 PROFIL STRADAL – STR. SF. MARIA           | SC. 1/100  |
| 3. U08 PROFIL STRADAL – ALEEA GAROFITEI          | SC. 1/100  |
| 3. U09 PREZENTARE 3D ANSAMBLU                    | SC. -      |

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. Introducere**

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

#### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**

Beneficiari:

NICOARĂ RADU  
NICOARĂ GAVRIL  
SITA IOAN  
RUSU MARIUS  
MARIAN LAURENȚIU  
DUȚU DAN TUDOR

Proiectant general:

MIHAI M VALERIA MINODORA  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019

Subproiectanti, colaboratori:

SC PROCATEL SERVIMPEX SRL  
GLOBAL TOPO SRL  
GEOGAM TEST&DRILL SRL

Data elaborării: 2021-2022

#### 1.2. Obiectul lucrării

- Solicitări ale temei program

Zona studiată de PLANUL URBANISTIC ZONAL, actualmente se găsește în teritoriul intravilan al mun. Cluj-Napoca, cartier Faget, cu deschideri la trei strazi, Liviu Rusu, Sf. Maria și Aleea Garofitei.

Tema proiectului este reglementarea urbanistică a anumitor parcele care au făcut parte dintr-un P.U.Z. aprobat în anul 2014, actualmente expirat. Din cadrul aceluși PUZ inițial, o mare parte din parcele au devenit construite, iar cele care fac parte din prezenta documentație au ramas fara reglementare urbanistică.

Prin acest P.U.Z., se dorește parcelarea unei zone mai mari – o parcelă curți construcții cu un singur beneficiar și reglementarea unor parcele în scopul construirii unor locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, D+P+M sau D+P+Er.

Suprafața totală a tuturor parcelelor studiate este de 13 951,00 mp.

S1= 4 140.00 mp – CF nr 337485 – proprietar Nicoara Radu

S2= 1 986.00 mp – CF nr 321434 – proprietar Nicoara Radu

S3= 121.00 mp – CF nr 320254 – proprietar Nicoara Radu

S4= 1 044.00 mp – CF nr 319800 – proprietar Nicoara Gavril  
S5= 1 035.00 mp – CF nr 319803 – proprietar Sita Ioan  
S6= 1 020.00 mp – CF nr 319804 – proprietar Sita Ioan  
S7= 961.00 mp – CF nr 314059 – proprietar Rusu Marius Cosmin  
S8= 1 446.00 mp – CF nr 319810 – proprietar Marian Laurentiu  
S9= 680.00 mp – CF nr 271064 – proprietar Dutu Dan Tudor  
S10= 1518.00 mp – CF nr 263205 – proprietar Dutu Dan Tudor.

Soluțiile propuse vor respecta funcțiunea de rezidențial, specifică zonei.

Actualmente terenul este în cea mai mare parte, liber de construcții.

Prin planul urbanistic zonal se dorește amplasarea unui număr de 17 locuințe unifamiliale, respectând normele de urbanism și regimul de construire prevăzut prin planul urbanistic general în zona adiacentă zonei studiate. Se vor respecta normele de urbanism și de protecție a mediului privind realizarea tuturor aspectelor specifice unei corecte funcționări a zonei care se dorește a fi una aerată și plăcută funcționării de locuire. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a reglementa urbanistic zona mai sus menționată în vederea construirii obiectivelor amintite.

- Surse documentare
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
  - Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca
  - Ortofotoplanuri - furnizate de topografi
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
  - Studiul topografic
  - Studiul geotehnic
  - Studiu de circulație
  - Studii de fundamentare – analiză urbanistică a zonei, analiză sectorială cu funcțiunile existente
  - Expertiză geotehnică

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

### **2.1 Evoluție**

- Date privind evoluția în zona  
De-a lungul anilor terenul studiat a avut funcțiuni de locuire și de natură agricolă: curți construcții, fâneată, teren arabil.  
Zona a fost reglementată în anul 2014 printr-un PUZ Ansamblu rezidențial – locuințe unifamiliale de mici dimensiuni.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității  
În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor, a constatărilor de pe teren cit și a studiului topografic, zona se află situată în intravilanul municipiului, în partea sudică a localității.
- Potențial de dezvoltare  
Datorită cererii continue pentru dezvoltare imobiliară, municipiul a fost obligat să-și mărească arealul de teren construit, astfel cartierul Faget, începând din anii 2005-2010 a început să se dezvolte. Terenul care face obiectul analizei stărneste un interes deosebit din

partea celor care majoritar și în mod deliberat, au devenit proprietari ai parcelelor în cauză. Aici populația va beneficia de condiții foarte bune de locuit din multe puncte de vedere. Interesul populației cât și al comunității, este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de a construi clădiri de locuit pe terenurile ramase libere, nereglementate și a îmbunătățirii nivelului urbanistic al acestora. Terenul dispune în imediată apropiere de utilitățile necesare: energie electrică, apa potabilă din rețeaua publică, rețele noi de canalizare, alimentare cu gaze naturale iar instituțiile administrative și serviciile se găsesc în imediată apropiere. Certificatul de urbanism pozitiv emis de primărie reconfirmă cele formulate anterior.

## 2.2 Incadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul terenului se află în intravilanul localității Cluj-Napoca. Distanța față de sediul primăriei este aprox. 7200 m, iar zona studiată dispune de circulații auto și pietonale, străzi aprobate prin PUZ-ul inițial în anul 2014.

- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Ansamblul de locuințe propuse, care face obiectul analizei prezentului PUZ se va situa în interiorul zonei de locuințe studiate în cadrul PUZ-ului rezidențial aprobat prin HCL 424/2014, urmând a beneficia de întreaga structură de rețele tehnico edilitare care deservește localitatea.

Zona studiată are dubla înclinare, se observă o pantă est-vest și una nord-sud.

### Elemente ale cadrului natural

- Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament sisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: **nisip argilos, argilă nisipoasă, plastic vârtoasă și argilă, plastic vârtoasă**. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Terenul pe care urmează a se construi clădirile se găsește în municipiul Cluj-Napoca, în zona Faget, cu acces din str. Liviu Rusu, str. Sf. Maria și Aleea Garofitei.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Riscul geotehnic	<b>Redus</b>	7
Categoria geotehnică	<b>1</b>	

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform *Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții* indicativ **NP 074/2014**.

În vederea determinării succesiunii litologice s-au executat 6 foraje geotehnice și 6 penetrări PDG până la adâncimea maximă de 9,90 m (față de cota terenului natural). Din lucrările efectuate s-au prelevat probe pentru încercările de laborator. Studiul geotehnic ca sinteză a cercetărilor terenului analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- Stratificația terenului de fundare;
- Regimul hidrogeologic al zonei;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- Prezentarea calculului capacității portante la nivelul tălpii fundației;
- Estimarea deformațiilor absolute probabile;
- Aprecieri asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

- Stratificatia si caracteristici fizico-mecanice  
Coloanele litologice identificare prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

#### Foraj 1

Nr. Strat	Adâncimea (m)	Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83	Simbolul internațional
1	0,00 – 0,10 m	sol vegetal	So
2	-0,10 – 3,70 m	nisip argilos, gălbui cu intercalații subțiri de gresii	cISa
3	-3,70 – 6,20 m	argilă, plastic vârtoasă, verzui, cu aspect marnos	saCI

Adâncimea finală: -6,20m.

#### Foraj 2

Nr. Strat	Adâncimea (m)	Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83	Simbolul internațional
1	0,00 – 0,90 m	argilă nisipoasă, gălbuie	saCI
2	-0,90 – 4,40 m	nisip argilos, gălbui	cISa
3	-4,40 – 6,20 m	nisip argilos, verzui cu intercalații de pietriș mărunț	grcISa

Adâncimea finală: -6,20m.

**Foraj 3**

<b>Nr. Strat</b>	<b>Adâncimea (m)</b>	<b>Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83</b>	<b>Simbolul internațional</b>
1	0,00 – 0,50 m	sol vegetal	<b>So</b>
2	-0,50 – 2,50 m	nisip argilos, gălbui	<b>clSa</b>
3	-2,50 – 6,20 m	nisip argilos, verzui	<b>clSa</b>

Adâncimea finală: -  
6,20m.

**Foraj 4**

<b>Nr. Strat</b>	<b>Adâncimea (m)</b>	<b>Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83</b>	<b>Simbolul internațional</b>
1	0,00 – 0,20 m	sol vegetal	<b>So</b>
2	-0,20 – 2,00 m	nisip argilos, cafeniu	<b>clSa</b>
3	-2,00 – 5,10 m	nisip argilos, verzui	<b>clSa</b>

*Refuz geotehnic-  
concrețiuni*

Adâncimea finală: -  
5,10m.

**Foraj 5**

<b>Nr. Strat</b>	<b>Adâncimea (m)</b>	<b>Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83</b>	<b>Simbolul internațional</b>
1	0,00 – 0,20 m	sol vegetal	<b>So</b>
2	-0,20 – 5,50 m	nisip argilos, cafeniu	<b>clSa</b>
3	-5,50 – 6,20 m	argilă nisipoasă, plastic vârtoasă, verzui, cu aspect marnos	<b>saCl</b>

Adâncimea finală: -  
6,20m.



**Foraj 6**

Nr. Strat	Adâncimea (m)	Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83	Simbolul internațional
1	0,00 – 0,30 m	sol vegetal	<b>So</b>
2	-0,30 – 1,00 m	argilă nisipoasă, cenușie	<b>saCl</b>
3	-1,00 – 2,50 m	nisip argilos, cafeniu deschis cu cenușiu	<b>clSa</b>
4	-2,50 – 6,20 m	nisip argilos, gălbui cu verzui	<b>clSa</b>

Adâncimea finală: - 6,20m.

- Conditii de fundare

Pe baza datelor obținute, recomandăm următoarele adâncimi de fundare:

- pentru **F1** o adâncime **> de 1,50 m** pentru fundații cu **radier general** și o adâncime **> de 2,60 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, gălbui, cu intercalații subțiri de gresii (2)**, interceptat pe adâncimea forajului.

- pentru **F2** o adâncime **> de 1,50 m** pentru fundații cu **radier general** și o adâncime **> de 3,30 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, gălbui (2)**, interceptat pe adâncimea forajului.

- pentru **F3** o adâncime **> de 1,70 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, gălbui (2)**, interceptat pe adâncimea forajului.

- pentru **F4** o adâncime **> de 1,50 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, cafeniu (2)**, interceptat pe adâncimea forajului.

- pentru **F5** o adâncime **> de 1,50 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, gălbui (2)**, interceptat pe adâncimea forajului.

- pentru **F6** o adâncime **> de 2,00 m** pentru fundații **continue sau izolate** (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de **nisip argilos, cafeniu deschis cu cenușiu (3)**, interceptat pe adâncimea forajului.

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională  $p_{conv}$  [kPa]** pentru stratul de fundare cu **nisip argilos**, s-a stabilit, conform anexei B cuprinse în **STAS 3300/2-85**, pentru fundații continue având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de  $D_f = 2.00$  m, ca fiind de **250 kPa**. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de **STAS 3300/2-85** punctul B.2.

Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limită de capacitate portantă, se vor avea în vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pământurile interceptate și redată în fișa de foraj anexată.

- **Recomandari si Concluzii**

1. Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;

2. Se recomandă construirea de drenaje perimetrare pentru toate construcțiile, având în vedere faptul că, în lucrările de teren apa a fost interceptată pe intervalul de adâncime - 0,80 - -6,00 m;

3. Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;

4. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;

5. O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;

6. Zonele nebetonate vor fi înierbate;

7. În cazul construcțiilor cu demisol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical;

8. Se vor executa șanțuri de gardă laterale care să preia apele nival pluviale și care să fie descărcate în șanțul colector;

9. Pentru construirea de platforme, parcări, alei, etc se vor folosi ca suport, materiale drenante (macadam, piatră spartă de carieră, refuz de balastieră, etc.) compactate corespunzător - conform recomandări STAS 2914/84 și Instrucțiunile Tehnice privind parametrii compactori – Buletinul construcțiilor nr.2/1980; se recomandă fundarea lor pe perne din material granular.

10. Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

## **2.3 Circulația**

### **1. Cai de comunicație rutiera**

Zona studiată este strins legată de localitatea propriu-zisă. Principala cale de acces este str. Liviu Rusu care asigură legătura cu centrul municipiului. Aceasta este realizată din îmbracaminte asfaltică ușoară și se află în proces de modernizare lucrările fiind necesare datorită degradărilor care în mod inerent au avut loc în urma recentelor lucrări de construire imobile de locuit cât și de realizare a rețelelor edilitare.

Unele parcele studiate au deschideri la două străzi private: str. Sf. Maria și Aleea Garofitei. Aceste străzi au fost propuse și autorizate în cadrul PUZ-ului inițial aprobat în 2014.

### **2. Circulația feroviara**

Zona beneficiază de acces imediat la acest gen de infrastructură existent în mun. Cluj-Napoca. Gara este situată în zona de vest a localității oferind legături de cale ferată cu

toata tara cat si cu alte tari, municipiul Cluj-Napoca fiind un nod de circulatie important la nivel national si international.

## **2.4 Ocuparea terenurilor**

Zona studiata a fost reglementata in urma cu 7 ani, timp în care au avut loc autorizari de constructii si drumuri de acces. O mare parte din aceasta zona este construita sau in curs de construire. De asemenea retelele edilitare au fost prelungite astfel incat o parte din aceste constructii functioneaza în regim centralizat.

Parcelele studiate sunt proprietati private.

Zona studiata este constituită din teren curti-construcții și faneată și doar o parcela are constructii vechi amplasate, care urmeaza sa fie demolate dupa autorizarea PUZ.

## **2.5 Echiparea edilitara**

Toate utilitatile se vor asigura în sistem centralizat, în toate zonele unde este posibil, prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa potabila, canalizare, alimentare cu energie electrica cit si la cele de alimentare cu gaze naturale, zona fiind favorizată din acest punct de vedere, exista retele edilitare in zona.

### Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista o retea electrica de distributie de joasa tensiune de 0,4 kV.

Reteaua de distributie este realizata in sistem mixt partial aeriana si partial subterana. Reteaua existenta de distributie electrica are limitari de putere din cauza postului de transformare care alimenteaza zona. Acesta a fost dimensionat intr-o etapa cand cererea de energie electrica era mai redusa, datorita numarului mai mic de constructii existente.

In functie de dezvoltarea zonei si a cererilor de bransare la noile obiective, societatea de distributie a energiei electrice va efectua lucrari de amplificare a postului de transformare si a retelei de distributie.

### Alimentarea cu apă potabilă

Zona studiata dispune de retele de apa potabila din PEHD D125 mm pe strada Liviu Rusu si str. Sf. Maria. Pentru alimentarea cu apa la toate parcelele din zona studiata, reseaua de apa potabila se va extinde si pe str. Garofitei cu o conducta PEHD D110 mm.

Odata cu extinderea retelei de apa se vor monta si hidranti exteriori alimentati din reseaua publica, pentru dotarea zonei cu infrastructura necesara stingerii unor eventuale incendii.

### Rețele de canalizare

In zona studiata pe str. Liviu Rusu exista retele de canalizare in sistem divizor , realizata cu canal colector Dn 300 separat pentru apa menajera si separat canal cu Dn300 pentru apele pluviale. O parte din constructiile propuse prin PUZ vor putea beneficia direct de aceste retele, iar pentru altele se vor prelungi retelele de canalizare, acolo unde pantele naturale ale strazilor permit acest lucru.

In situatia in care unele parcele nu pot fi racordate direct la sistemul centralizat, se propune realizarea unui sistem de colectare si pompare a apelor menajere sau bazine etanse vidanjabile individuale.

### Alimentare cu gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale a noilor imobile se poate realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Sf. Maria si Aleea Garofitei, fapt pentru care s-au facut deja demersuri si extinderea rețelei este in curs de realizare.

### Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea gazului/ energiei electrice sau combustibil solid pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale sau pompe de căldura.

### Rețele de telefonie

Pe terenul care face obiectul analizei sunt rețele de telefonie fixa si acestea funcționează. Semnalul de telefonie mobila este bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

## **2.6 Probleme de mediu**

Zona studiata se afla într-un areal mai mare cu alunecări de teren, motiv pentru care s-au întocmit documentații geotehnice speciale si o Expertiza geotehnica; de asemenea zona studiata este ferita până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări de teren in vecinătate sau inundații .

Pana in prezent pe terenul studiat nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale.

## **2.7 Opțiuni ale populației si a factorilor implicați**

Populația din zona dorește acordarea statutului de zona rezidențiala pentru locuințe de mici dimensiuni, pentru suprafața de teren studiată. Cetățenii care dețin terenuri pe amplasament au formulat către primărie numeroase solicitări de acordare drept de construire conform PUZ vechi.

- Punctul de vedere al Primariei Cluj-Napoca asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

- Primaria mun. Cluj-Napoca a eliberat un certificat de urbanism favorabil in acest sens si sprijina dezvoltarea urbanistica a zonei, neformulind opinii impotriva reglementarii urbanistice a acestor parcele .

- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul considera realizabila initiativa investitorilor. Datorita faptului ca terenul studiat se regaseste in intravilanul localitatii cit si in imediata vecinatate a unor constructii in regim rezidential, in mod firesc, considera ca zona din punct de vedere urbanistic, trebuie sa aiba statut clar reglementat.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

##### **a. Studiul topografic**

Terenul studiat are cotele extreme situate între 609 și 598 m în zona centrală având o pantă cu o diferență de nivel de aproximativ 11 m orientată pe direcția est-vest – Panta maximă cca. 12,40%, iar în zona centrală pe direcția nord-sud 601 și 596 m, cu o diferență de 5 m – Panta maximă cca. 2,4 %.

##### **b. Studiul geotehnic**

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea că terenul este unul corespunzător pentru ridicarea unor construcții.

Investigațiile făcute permit formularea următoarelor observații:

1. Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
2. Se recomandă construirea de drenaje perimetrice pentru toate construcțiile, având în vedere faptul că, în lucrările de teren apa a fost interceptată pe intervalul de adâncime - 0,80 - -6,00 m;
3. Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
4. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
5. O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
6. Zonele nebetonate vor fi înierbate;
7. În cazul construcțiilor cu demisol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical;
8. Se vor executa șanțuri de gardă laterale care să preia apele nivale pluviale și care să fie descărcate în șanțul colector;
9. Pentru construirea de platforme, parcări, alei, etc se vor folosi ca suport, materiale drenante (macadam, piatră spartă de carieră, refuz de balastieră, etc.) compactate corespunzător - conform recomandări STAS 2914/84 și Instrucțiunile Tehnice privind parametrii compactori – Buletinul construcțiilor nr.2/1980; se recomandă fundarea lor pe perne din material granular.
10. Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

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

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014, terenul care face obiectul PUZ este momentan cu statut intravilan – Incadrat în UTR ULid- Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă.

### 3.3 Organizarea circulatiei

Accesele se vor realiza prin intermediul strazilor existente Liviu Rusu, str. Sfanta Maria si Aleea Garofitei. Cele din urma au fost reglementate prin PUZ Ansamblu rezidential probat prin HCL 424/2014.

Se vor prelua profilele stradale gata reglementate prin PUZ 2014, iar in zonele în care terenul permite se vor amenaja culoare verzi - inierbate si cu vegetatie plantata.

Se va realiza regularizarea strazii Liviu Rusu prin cedare teren în favoarea circulatiilor, pentru a permite un profil stradal cu lungime de 9,00 m conform PUG in vigoare.

### 3.4 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata este compusa din doua zone, o parcela mai mare cu funcțiunea de curți construcții, aceasta are deschidere la str. Liviu Rusu si parțial la Aleea Garofițelor, si alte 9 parcele care au aparținut unui PUZ aprobat in urma cu 10 ani, actualmente expirat, dar care au rămas neconstruite si in momentul de fata situația lor a rămas nereglementata.

Parcelele aflate in studiu sunt următoarele:

S1= 4 140.00 mp – CF nr 337485 – proprietar Nicoara Radu  
S2= 1 986.00 mp – CF nr 321434 – proprietar Nicoara Radu  
S3= 121.00 mp – CF nr 320254 – proprietar Nicoara Radu  
S4= 1 044.00 mp – CF nr 319800 – proprietar Nicoara Gavril  
S5= 1 035.00 mp – CF nr 319803 – proprietar Sita Ioan  
S6= 1 020.00 mp – CF nr 319804 – proprietar Sita Ioan  
S7= 961.00 mp – CF nr 314059 – proprietar Rusu Marius Cosmin  
S8= 1 446.00 mp – CF nr 319810 – proprietar Marian Laurentiu  
S9= 680.00 mp – CF nr 271064 – proprietar Dutu Dan Tudor  
S10= 1518.00 mp – CF nr 263205 – proprietar Dutu Dan Tudor.

S total = 13 951.00 mp

Prin planul urbanistic zonal se doreste amplasarea unui numar de 17 locuinte unifamiliale, cu regim maxim de înaltime Demisol, Parter și Etaj. Fronturile la strada au o latime minima de 15,00 m. iar suprafata medie a loturilor este de aprox. 700,0 mp. .

Pe fiecare lot, fiecare familie va construi câte o casă de locuit unifamiliala.

Spatiile verzi amenajate vor fi obligatorii pe fiecare lot/parcela si vor rezulta mult peste norma de 26 mp. spatiu verde/locuitor.

Retragerile viitoarelor constructii este prevazuta a se face la min. 5 m de la aliniament în vederea asigurarii posibilitatilor de parcare a autoturismelor personale ale cetatenilor viitori locatari, în incinta personală și nu pe teren domeniul public.

Numarul de locuitori estimat pentru viitorul ansamblu de locuinte construit este de aprox. 68 de locuitori. Zona va beneficia deasemenea de serviciile și institutiile aflate in municipiul Cluj-Napoca și cartierele apropiate,

Se propune deasemenea un punct de colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, PET, ambalaje) amplasat in centrul de greutate al ansamblului.

Indicii urbanistici maximi vor fi: POT max=35% si CUT max=0,90, aceste valori fiind admise prin Aviz de oportunitate favorabil, fiind asemanatori indicilor din imediata vecinatate.

### **3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **1. ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa a imobilelor propuse pe str. Liviu Rusu si str. Sf. Maria se va realiza prin bransamente directe la reseaua de apa existenta. Pentru cladirile propuse pe str. Garofitei se propune o extindere a conductei de apa si echiparea cu hidranti exteriori de incendiu, conform reglementarilor legale.

Se va executa :

- Extindere retea apa cu dn 110 mm din PEID Pn 10 bar
- Un numar de 8 bransamente de apă potabilă de la conducta existenta dn 125 si restul parcelelor de la extinderea retelei de apa cu dn 110.
- 17 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.
- 2 hidranti de incendiu supraterani

#### **2. RETEA DE CANALIZARE MENAJERA**

Apele uzate menajere vor fi colectate pe str. Liviu Rusu in colectorul existent, prin racorduri individuale de la proprietati. Pentru parcelele de pe celelalte doua strazi se prevede extinderea retelei de canalizare menajera. Reteaua de canalizare propusa cu diametrul de 250 mm din PVC-KG va urmari traseul axului drumului fiind executata in paralel cu cea de apa potabila. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteza minima de autocuratare de 0,7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0,95%.

Se va executa pe str. Liviu Rusu:

- 4 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totala de 20 m.
- Camine de racord amplasate in incinta la limita de proprietate – 4 bucati

Se va executa pe str. Sf. Maria:

- Retea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totala de 260 m.
- 4 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totala de 30 m.
- Camine de racord amplasate in incinta la limita de proprietate – 4 bucati
- Camine de vizitare pe retea (cf. STAS 3051/91) – 5 bucati

Pe str. Garofitei se va realiza conducta colectoare de canalizare daca panta si pozitionarea colectorului de pe str. Sf. Maria permite scurgerea gravitationala.

Pe zonele in care nu se poate realiza scurgerea gravitationala catre colectorul menajer, se va analiza posibilitatea realizarii unui sistem de colectare centralizata si o statie de pompare care colectorul de pe str. Sf. Maria. Daca nu se va putea realiza sistemul de pompare, pentru parcelele care nu se pot racorda gravitational la colectorul menajer se vor realiza bazine etanse vidanjabile individuale.

#### **3. RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA**

Apele pluviale pe str. Liviu Rusu se vor colecta si racorda la colectorul pluvial de pe strada. Pe str. Sf. Maria se va realiza o extindere a retelei de colectare pluviala, la care se vor racorda colectoarele pluviale de pe strada si racordurile pluviale de la parcelele din zona. Pe str. Garofitei fiind o zona mai joasa apele pluviale vor fi greu de colectat pentru asigurarea scurgerii gravitationale. In aceste zone nu se vor realiza imprejmuii inchise pentru parcelele studiat, pentru a favoriza scurgerea naturala a apelor pluviale de pe versantul dealului.

Extinderea colectorului pluviale se va realiza cu conducta PVC KG D315 mm.

#### 4 RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei existente pe strada Liviu Rusu prin intermediul conductelor din PEID cu DN 63-90 mm. La limita de proprietate a fiecarui imobil se vor amplasa posturi de reglare-masurare.

Se vor executa :

- Retea de alimentare cu gaze naturale cu o lungime totala de 500 m.
- 17 de bransamente din teava DN 32 mm PE 100 cu posturi de reglare-masurare
- Camine de vane pe retea – 3 bucati

Gazele naturale vor fi utilizate pentru incalzire, preparare apa calda menajera si pentru prepararea hranei.

Reteaua proiectata urmareste traseul strazilor. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 90 si 63 mm. In jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze a locuintelor se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la retea si pana la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va fi echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului.

#### 5. INSTALATII ELECTRICE

In zona studiata exista retele electrice de distributie de joasa tensiune 0,4 kV, montate aerian pe stalpi electrici si subteran, in sistem LES.

Bransamentele se vor realiza in sistem subteran, pana la limita de proprietate unde se va monta un bloc de masura si protectie monofazat/trifazat, in functie de solicitarea fiecarui proprietar. Blocurile de masura si protectie vor putea fi grupate cate doua la limita de demarcatie intre proprietati.

Analiza incarcarii retelelor electrice din sistemul de distributie va reveni societatii de distributie, functie de cererile de racordare ale proprietarilor din zona. Atunci cand se va constata ca actualul post trafo din zona nu mai face fata cererii de energie electrica se va putea realiza o amplificare a sistemului sau amplasarea unui post trafo nou functie de dezvoltarea viitoare a zonei in ansamblu.

Pentru fiecare parcele, prin avizul de racordare se va stabili solutia tehnica de realizare a bransamentului. Solutia de dezvoltare a retelei se va stabili de catre societatea de distributie.

#### 6. RETELE DE TELECOMUNICATII

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este bun si accesibil de la mai multi operatori. In functie de optiunile care se vor formula din partea proprietarilor de terenuri, pe baza unor studii si proiecte tehnice intocmite de specialisti exista posibilitatea tehnica de racordare la retelele de telecomunicatii fixe. Pentru aceste racorduri se vor realiza firide de bransament la limita de proprietate, iar bransamentele se vor realiza in sistem subteran de la retelele de distributie din zona. Prin retelele de telecomunicatii fixe se vor putea furniza semnale pentru retele de date, televiziune in sistem CATV si telefonie fixa.



### 3.6 Protectia mediului

Toate constructiile vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare, iar in zona de sud unde cota terenului nu permite evacuarea in sistemul de canalizare centralizat se propun bazine vidanjabile proprii, amplasate individual pe parcela.

Procentul de ocupare al terenului este foarte scazut marea majoritate a terenului urmand a avea destinatia de spatiu verde, gradini si zone plantate in sistem privat pentru agrementul familiilor care locuiesc pe fiecare parcela.

Spatiu verde?

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor aceasta se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deseurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn, in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare in numar suficiente, in special pentru deseurile de ambalaje, in punctele gospodaresti prevazute in cadrul P.U.Z.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Cluj.

Mentionam ca in zona studiata in prezent nu s-au constatat inundatii sau fenomene de alunecare.

Pana in prezent nu a fost semnalata prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

### 3.7 Obiective de utilitate publica

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in prezentul P.U.Z:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categorია de interes			Suprafata (mp)	Lungimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Modernizare str. Liviu Rusu		•	•		73,24ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Amenajare alee acces si trotuare			•		47,29ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
GOSPODARIE COMUNALA							
3.	Amenajare platforma gospodareasca si punct de colectare selectiva a deseurilor			•	-	-	Se va intocmi documentatie tehnica - 1 buc

INFRASTRUCTURA MAJORA							
4.	Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 110 mm din PEID Pn 10 bar			•		200 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
5.	Executarea unui numar de 17 bransamente din conducte PEID Dn 25 mm cu pn 10 bari			•		85 ml	
6.	Camine de apometru			•			17 buc.
7.	Camine de vane			•			2 buc
8.	Hidranti de incendiu exteriori dn 80 mm			•			2 buc.
9.	Extindere retea de canalizare menajera Dn 250 mm			•		260 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
10.	Executarea unui numar de 17 racorduri la retea - Dn 160 mm din PVC			•		100 ml	
11.	Camine de racord la limita proprietate in incinta			•			17 buc.
12.	Camine de vizitare pe retea			•			8 buc.
13.	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala			•		-	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
14.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale PE 100 SDR11 de 63 mm si 90 mm.			•		500 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
15.	Executarea de bransamente - Dn 32 mm cu posturi de reglare masurare			•			17 buc
16.	Executarea camine de vane			•			..... buc.
16.	Infiintare retea de alimentare cu energie electrica LES 0,4 Kv si firide de racord de tip E2-4 si E3-4.			•		200 m	Se vor intocmi documentatii tehnice
17.	Post de transformare in anvelopa de beton 20/0,4kV si racord 20 kV			•		-	1 buc.
18.	Infiintare retea de telecomunicatii fixa			•		-	Se vor intocmi documentatii tehnice
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI							

19.	Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse si plantarea fiecarei parcele cu pomi, arbusti, vita de vie, flori, etc.						Se vor intocmi studii de amenajare peisagistica
-----	---	--	--	--	--	--	---

● Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe plansa A04 - CIRCULATIA TERENURILOR.

Valorile tipurilor de proprietate se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
<b>PROPRIETATE PUBLICA</b>			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	-	-
Total proprietate publica		-	-
<b>PROPRIETATE PRIVATA</b>			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	13 951 mp	13 951 mp
Total proprietate privata		<b>13 951 mp</b>	13 951 mp

● Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de 481,77 mp urmeaza a se expropria din terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in vederea solutionarii lucrarilor propuse de interes comun, respectiv realizarea cailor rutiere si pietonale si retelele tehnico edilitare.

#### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

● Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Ansamblul de locuinte propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat in intravilanul localitatii. Propunerile formulate se incadreaza in specificul zonei invecinate, acela de locuire, iar modificarile care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localitatii.

● Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

Este necesara pentru inceput realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale. Chiar daca situatia financiara nu o permite se va tine cont in autorizarea lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.  
Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii .  
Se vor intocmi proiecte tehnice pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Intocmit,  
arh. Mihai Valeria Minodora  
membru al Registrului Urbanistilor din Romania



**MIHAI M VALERIA MINODORA**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
Cluj-Napoca  
mobil: 0740/664019



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Denumirea lucrării:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**  
Mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rusu+aleea Garofiței, jud. Cluj

Beneficiari:

**NICOARĂ RADU**  
**NICOARĂ GAVRIL**  
**SITA IOAN**  
**RUSU MARIUS**  
**MARIAN LAURENȚIU**  
**DUȚU DAN TUDOR**

Proiectant general :

**MIHAI M VALERIA MINODORA**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019



## FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**
2. Amplasament: **MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. LIVIU RUSU, STR. SF.  
MARIA SI ALEEA GAROFITEI, JUD. CLUJ**
3. Beneficiar: **NICOARĂ RADU  
NICOARĂ GAVRIL  
SITA IOAN  
RUSU MARIUS  
MARIAN LAURENȚIU  
DUȚU DAN TUDOR**
4. Intocmit: **MIHAI M VALERIA MINODORA –  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
CLUJ-NAPOCA**
5. Contine: **PIESE SCRISE  
PIESE DESENATE**

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1	Valeria Minodora MIHAI	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2	Nicolae C. COSTEA	inginer topograf	studiu topografic	
3	Zaharia POP	inginer geolog	studiu geologic	
4	Gheorghe FLUERAS	inginer	reglementari edilitare instalatii sanitare instalatii electrice	

## BORDEROU

1.	FISA PROIECTULUI	pag. 2
2.	BORDEROU	pag. 3
3.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 4
4.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII	pag. 5
5.	DISPOZITII GENERALE	pag. 7
6.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pag. 9
7.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 19
8.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN	pag. 22
9.	BORDEROUL FISELOR	pag. 21

**LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE  
A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Unitatile teritoriale de referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt urmatoarele:

Li	ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, max. S+P+M sau S+P+Er
----	---



## LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

### 1. ABREVIERI

<b>PUG</b>	PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>MTCT</b>	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
<b>MDLPL</b>	MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUITELOR
<b>MDRL</b>	MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI LOCUINTEI
<b>CNMASI</b>	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	CERTIFICAT DE URBANISM
<b>DTAC</b>	PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
<b>PSI</b>	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
<b>DN</b>	DRUM NATIONAL

<b>DJ</b>	DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	DRUM COMUNAL
<b>P+(...)</b>	PARTER + (...) ETAJE

## 2. DEFINITII

**1. ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii activitatilor din economia nationala.

**2. INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.

**3. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).

**4. COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

**5. COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.

**6. IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:

- unitati micro - sub 10 angajati;
- unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau în principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea III - a - zone protejate;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;

Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;  
Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;  
Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;  
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si modificata.  
Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;  
Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;  
Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;  
Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;  
Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;  
H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;  
Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;  
Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;  
Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr. 119/26 februarie 2009 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005  
Hotararea de Guvern nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;  
Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;  
Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea I - Retele de Transport  
Legea monumentelor de for public nr. 120/2006

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

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona adiacenta celor 10 PARCELE neconstruite din conturul PUZ-ului initial aprobat prin HCL 424/2014 in suprafata de 13 951.00 mp, parcele situate pe strazile Liviu Rusu, Sf. Maria si Aleea Garofitei.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului si detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

- NOTA:

1. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.
2. Terenurile construite si autorizate, cat si strazile Sf. Maria si Aleea Garofitei – strazi reglementate si aprobate prin PUZ (initial) aprobat prin HCL 424/2014, **nu fac parte din prezenta documentatie.**

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

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajări de căi de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;
- modernizarea fondului construit existent cu interventii în organizarea functionala si imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- Completarea zonelor de locuinte si servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria municipiului Cluj-Napoca cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie a apelor.

- Zonele de protectie sanitara sunt delimitate prin prezentul P.U.Z. pe baza avizului organului de specialitate.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari

agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C.+P.T. intocmite in acest scop.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice (min. 5.00 m).

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșelor de reglementări urbanistice și în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria mun. Cluj-Napoca.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

- De la dispozițiile de mai sus se poate derogă, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de construcții se poate derogă de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

- Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

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

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

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

- Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primar conform legii.

- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ .

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integranta din prezentul regulament.



## ANEXA 3

### ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale

#### 3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

#### 3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

#### 3.3. - Constructii de cult

Conditiiile de orientare sunt date de specificul cultului.

#### 3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

#### 3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

#### 3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

#### 3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

#### 3.8. - Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### 3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile existente, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.1. - Constructii administrative

##### 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

\* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

\* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

#### 4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### 4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de

aleile carosabile destinate consumatorilor;

#### 4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

#### 4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

\* strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

\* strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

\* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

\* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

\* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

\* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

\* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

\* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel puțin pe o latura și supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singură bandă de 3.5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel puțin pe o latura și supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* accese la parcaje și garaje;

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.0 m și o înălțime de 3.5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## ANEXA 5

### PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

#### 5.1. Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevăzute:

– câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

– locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;

#### 5.2. - Construcții financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar - bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### 5.3. - Construcții comerciale

5.3.1 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 -10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

\* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

\* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

\* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## ANEXA 6

### *SPATII VERZI SI PLANTATE*

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;

- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

#### 6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

#### 6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

#### 6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de locuire.

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale. La baza au stat criteriile de omogenitate morfologica si functionala.

Contururile s-au delimitat prin axele strazilor si limitele cadastrale pe baza functiunii dominante.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un **indicativ zonal**.

In cadrul subunitatilor similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat acelasi set de prescriptii. In consecinta fiecare unitate teritoriala de referinta identificata firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fisa sa de prescriptii specifice anexata prezentului Regulament Local de Urbanism.

### IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

#### STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

##### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

##### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Art. 6 - Interdictii permanente

##### 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### 3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 9 Amplasarea fata de cai ferate : nu este cazul.

- Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 11 - Amplasarea in interiorul parcelei
- Art. 12 – Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceiasi parcela

### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale
- Art. 15 – Stationarea autovehiculelor - Parcaje

### 3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- Art. 16 – Retele edilitare

### 3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

- Art. 17 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Art. 18 - Inaltimea constructiilor
- Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului
- Art. 21 – Coeficientul de utilizare a terenului

### 3.5. REGULI CU PRIVIRE LA EVACUARE DESEURI, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- Art. 22 – Evacuare deseuri
- Art. 23 - Spatii verzi
- Art. 24 - Imprejmuiri



## BORDEROUL FISELOR

Nr. crt.	Simbol UTR	Pagina
1.	Li	22

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
Li

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte cu regim mic de inaltime S+P+M sau S+P+1Er.

**Li** - reprezinta tipul dominant de locuire solicitat prin tema de proiectare si ca urmare a conditiilor rezultate in urma intocmirii studiilor preliminare.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

Constructii de locuinte;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

Rezidentiala;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

Conform P.U.Z.;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 - Utilizari permise**

*Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine ;*

Lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

*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 RLU-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 RLU - 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.*

#### **Art. 6 - Interdicții permanente:**

*Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 4 și Art. 5.*

*Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z..*

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

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

*Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.*

*Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.*

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice**

Conform P.U.Z.;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de cai ferate**

Nu este cazul;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament**

Conform P.U.Z., nu mai puțin de 5,0 m.

##### **Art. 11 - Amplasarea in interiorul parcelei**

*În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din*

*înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3.00 m.*

*Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3.00 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 6.00 m.*

*Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor construi doar în zona construibilă a parcelei și vor respecta retragerile impuse prin prezentul regulament.*

#### **Art. 12 – Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă**

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

*În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m*

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice/private. 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 maximum 3 m.*

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

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

#### **Art. 14- Accese pietonale**

*Conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;*

#### **Art. 15 – Stationarea autovehiculelor- Parcaje**

*Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.*

*Necesarul de parcaje:*

*Locuințe individuale (unifamiliale), 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): minimum două locuri de parcare.*

*Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.*

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 16 – Rețele edilitare**

*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 branșament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire.*

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

### 3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

#### **Art. 17 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Conform P.U.Z., plansa Reglementari urbanistice A03 , dar nu mai puțin de 500,0 mp.

Frontul minim la strada va fi de min, 12 m in cazul constructiilor izolate, doar pentru parcelele in forma existenta la data aprobarii P.U.Z.

Se recomanda sa nu se mai faca lotizari suplimentare fata de situatia propusa prin P.U.Z.

#### **Art. 18 - Inaltimea constructiilor**

*Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+M sau S+P+Er*

*Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+Er, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, Er – Etaj retras). 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 10 m.*

#### **Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor**

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul RLU-PUG și a 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 60o , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.*

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

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

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

*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.*

#### **Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului**

*Locuințe, alte utilizări admise:*

P.O.T. maxim = 35%

*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 înțeles urbanistic.*

#### **Art. 21 - Coeficientul de utilizare al terenului**

*Locuințe, alte utilizări admise:*

C.U.T. maxim = 0,9

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

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA EVACUARE DESEURI, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 – Evacuare deseuri**

*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.*

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

*Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 65% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).*

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

*Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.*

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

#### **Art. 24 – Împrejmuiri**

*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.*

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