

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### **1.1. DATE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTATIEI**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

Beneficiar

**Erchedi Alexandra Gabriela**

Str. Primaverii, nr. 4, bl. S3, ap. 111  
Telefon: 0742773424

Amplasament:

**Str. Eugen Ionesco, nr. 102-104 (fost 113), nr. Cad. 265457,  
Cluj-Napoca**

Proiectanti:

**LOFTARHITECTURA**

Cluj-Napoca – str. Georges Clemenceau nr.6A

Telefon: +40721773307, +40744368087, Email: contact@loft.archi

Faza proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Numar proiect:

**07/ 2020**

Data proiect:

**Februarie 2022**

## DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE INTREGULUI PROIECT

### 2. SITUATIA EXISTENTA

#### 2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

**Amplasament propus spre urbanizare UTR ULiu:**

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

- Zona studiată are o suprafață de **1160 mp**.

#### 2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

**Accese:** Terenul este o parcelă de colț și are front la str. Eugen Ionesco (est) cât și la str. Carierei (nord, nord-vest).

**Vecinatati:** terenul studiat se învecinează

- la est cu str. Eugen Ionesco pe unde se propune accesul pietonal;
- la nord, respectiv nord-vest cu str. Carierei pe unde se propune accesul auto;
- la sud cu un drum privat de acces, cu nr. cad. 271419.

**Morfologia și vegetația terenului:**

Amplasamentul este pe un teren înclinat cu o diferență de nivel de 6m între cel mai înalt și cel mai jos punct și se prezintă ca teren faneată.

Terenul prezintă o zonă cu risc mare/foarte mare de teren

#### 2.3. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;
- Terenul se află în proprietatea privată a beneficiarei Erchedi Alexandra Gabriela
  - Terenul este grevat de servitute de utilitate publică cf. P.U.G și R.L.U.;
- Asupra terenului studiat nu sunt înscrise sarcini;
- Terenul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii

#### 2.4. REGIMUL ECONOMIC

Folosința și caracterul actual al terenului:

- Teren (Faneată)
- UTR= ULiu – Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

## 2.5. REGIMUL TEHNIC

Suprafata terenului studiat este de **1160 mp**;

In vederea urbanizarii si reglementarii accesurilor precum si a indicatorilor urbanistici (POT CUT) se elaboreaza PUZ cu RLU aferent.

## 2.6. ANALIZA PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A TERENULUI.

Terenul studiat nu are echipare edilitara – apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaz.

Se propun racorduri la retelele edilitare existente.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celalalte retele edilitare.

Se vor executa lucrari d erefacere a trotuarului in zona afectata de lucrarile de echipare tehnico edilitara.

## 3. SITUATIA PROPUASA

### 3.1. FUNCTIUNI SOLICITATE DE BENEFICIAR PRIN TEMA

- Realizarea unei zone rezidentiale compus din locuinte cu regim mic de inaltime pe un parcelar de tip urban
- Dezmembrarea terenului in vederea:
  - crearii unui profil stradal de tip III.E – 16m pentru strada Eugen Ionesco
  - realizarea unei zone UTR S\_Va- Subzona a spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter

### 3.2. OBIECTIVE PROPUSE

- Dezmembrarea terenului in vederea realizarii:
  - UTR Liu - zona rezidentiale compus din locuinte cu regim mic de inaltime pe un parcelar de tip urban
  - unui profil stradal de tip III.E** – 16m pentru strada Eugen Ionesco (servitute de utilitate publica)
  - UTR S\_Va- Subzona a spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter
- Stabilirea prin PUZ a conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor, a indicatorilor urbanistici (POT CUT)

### 3.3. PROPUNERI SI ABORDARI

- Suprafata studiata –**1160 mp**
- Zona verde – scuar, gradina, parc UTR S\_Va  
POT maxim propus 5%  
CUT maxim propus = 0.1  
Amplasarea cladirilor pe parcela si regimul de inaltime se vor stabili, dupa caz prin P.U.D.

- Zona locuinte UTR Liu  
POT maxim propus 35%  
CUT maxim propus 0,9.  
Regimul de inaltime - S+P+1+M; S+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI / DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI

#### 1.1 FUNCTIUNI SOLICITATE DE BENEFICIAR PRIN CAIETUL DE SARCINI

Beneficiarul isi propune zonificarea ariei propuse pentru functiuni rezidentiale cu locuinte unifamiliale (UTR-Liu) si o zona subzona verde cu destinatia de parc/gradina/suar (S\_Va).

#### 1.2 ZONA DE STUDIU

Zona studiată în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal, este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul are front atât la strada Eugen Ionesco cât și la strada Carierei și este marginit la sud de un drum de acces privat.

Zona studiată are o suprafață de 1160 mp, desfășurată pe un teren înclinat.

#### 1.3 OBIECTIVE PROPUSE

- Dezmembrarea terenului în vederea realizării:
  - UTR Liu - zona rezidentiale compus din locuinte cu regim mic de inaltime pe un parcelar de tip urban
  - unui profil stradal de tip III.E – 16m pentru strada Eugen Ionesco (servitute de utilitate publica)
  - UTR S\_Va- Subzona a spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter
- Stabilirea prin PUZ a conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor, a indicatorilor urbanistici (POT CUT)

### 2. INDICATORI PROPUȘI

- Suprafata studiată (în prezent UTR Uliu)- **1160 mp**
- UTR Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban  
**Suprafata =879 mp**
  - POT maxim propus 35%, CUT maxim propus 0,9.
  - regimul de inaltime - S+P+1+M; S+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
  - Suprafata minima parcela - 350mp.

- UTR S\_Va Subzona a spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter  
Suprafata =174 mp (15% din S.total)
  - POT maxim propus 5%
  - CUT maxim propus = 0.1Amplasarea cladirilor pe parcela si regimul de inaltime se vor stabili, dupa caz prin P.U.D.

Indicatorii urbanistici propusi sunt corelati cu indicatorii stabiliti prin RLU – PUG Cluj-Napoca aferenti UTR “Liu” si UTR “S\_Va”

### 3. INTEGRAREA IN ZONA

#### 3.1 PROPUNERI SI ABORDARI

- Integrarea unei suprafete de 879 mp in UTR „Liu”
- Dezmembrarea unei portiuni de teren cu o suprafata de 174 mp din partea sud-vestica a parcelei si introducerea acesteia in UTR S\_Va conf. Avizului de oportunitate nr. 94 din 18.02.2021.
- Dezmembrarea unei portiuni de teren- servitute de utilitate publica (s=107mp) dinspre strada Eugen Ionesco pentru latirea strazii si realizarea profilului tip III.E – 16m, conf. PUG Cluj-Napoca;
- Urbanizarea zonei;
- Realizarea unui imobil de locuinte semicolective cu 3 unitati locative, cu regim de inaltime mic, cu caracteristici specifice zonei urbane;
- Realizarea unui scuar verde destinat locuitorilor zonei

## 1.6. Parametri si Bilanțul teritorial

parametri	existent	propus	
S <sub>parcela studiata</sub>	UTR U_Liu 1160mp	Utr Liu	Utr S_Va servitute de utilitate publica
S <sub>teren cedat utilitate publica</sub>	0 mp	107 mp	9.3%
UTR S_Va S <sub>teren cedat</sub>	0 mp	174 mp	15.0%
Sc	0 mp	0 mp	
Scd	0 mp	0 mp	
Sdt	0 mp	0 mp	
POT	Se va stabili dupa caz prin P.U.D.		
CUT	Se va stabili dupa caz prin P.U.D.		
<b>UTR Liu</b>	<b>0 mp</b>	<b>879mp</b>	<b>75.7%</b>
Sc	0 mp	240 mp	
Scd	0 mp	635 mp	
Sdt	0 mp	988 mp	
POT	0 mp	27.3 mp	
CUT	0	0.72	
<b>bilant teritorial</b>			
S <sub>parcela</sub>	1160 mp	879 mp	100%
S <sub>construita imobil</sub>	0 mp	240 mp	27.3%
S <sub>zona verde</sub>	1160 mp	535.4 mp	60.9%
S <sub>circulatie auto si pietonala</sub>	0 mp	103.6 mp	11.7%
Regim de inaltime	-	S+P+E+R	
Nr. unitati locative	0	3	
Nr. parcare la sol	0	0	
Nr. parcare subterane	0	6	

## 4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Sustenabilitatea realizarii obiectivului de investitii si impactul social si cultural al realizarii obiectivului de investitii se manifesta in urmatoarele directii:

- Schimbarea categoriei de folosinta din teren fanata (100%) in teren destinat construirii de locuinte precum si urbanizarea zonei prin realizarea infrastructurii edilitare, a circulatiilor, a locuintelor noi si crearea unei zone verzi ce duce la cresterea calitatii mediului de viata.
- In termeni financiari aceasta se reflecta prin schimbarea incadrarii terenurilor in alta clasa de impozitare cu impact favorabil asupra bugetului local.
- Obiectivul de investitii prezinta un impact pozitiv in plan antropic, intrucat are utilitate sociala.
- Proiectul nu are impact negativ asupra mediului natural.

## 5. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, IN LIMITA INFORMATIILOR DISPONIBILE

Se mentine relatia de cadru natural – cadru construit, neexistand contradictii in evaluarea impactului asupra mediului.

5.1 Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

- protecția calității apelor:

- nu se genereaza surse de poluanți ai apelor

- protecția aerului:

- nu se genereaza surse de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- pe perioada santierului , construirii imobilului propus, acesta va fi prevazut perimetral cu plasa de protective impotriva prafului

- protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- nu se genereaza surse de zgomot și de vibrații;

- nu sunt necesare amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

- protecția împotriva radiațiilor:

- nu se genereaza surse de radiații;

- nu sunt necesare amenajări și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor;

- protecția solului și a subsolului:

- nu se genereaza surse de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;

- nu sunt necesare lucrări și dotări pentru protecția solului și a subsolului;

- protecția ecosistemelor terestre :

- nu exista areale sensibile ce pot fi afectate de proiect;

- nu sunt necesare lucrări, dotări și măsuri pentru protecția biodiversității,

- amplasamentul studiat nu este monument al naturii si nu se afla in ariilor protejate;
  - protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:
- zona studiată se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protective a valorilor istorice si architectural urbanistice
- terenul nu are in imediata vecinatate monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- nu sunt necesare lucrări, dotări și măsuri pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;
  - prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului
- deseurile/molozul rezultat din construirea imobilului si lucrarile de echipare tehnico edilitare propus se vor ridica de o firma de salubritate conform normelor in vigoare.
  - gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:
- nu e cazul



## 5.2 Prevederi pentru monitorizarea mediului

-implementarea proiectului nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Intocmit

Coordonator R.U.R.

Arh. Vlad Carabas

Arh Mioara Ciorobatca



Data

05.04.2022

## **Liu**      **Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

#### **Subzone:**

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

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

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

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

### **B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

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

#### **Servituți de utilitate publică:**

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

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

Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente

grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

## C. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

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

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZARI ADMISE

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

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

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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

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

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

- b) 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

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

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

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

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

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

- a) să se elaboreze un 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.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

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.

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

## 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

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

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

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

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

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei,

obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

**Pentru toate situațiile:**

- a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. 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.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**Necesarul de parcaje:**

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

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

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

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

**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 - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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 împrejurimilor 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 împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

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.

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

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



loft

8

**LOFTARHITECTURA SRL**  
Str. Georges Clemenceau nr. 6a  
email: contact@loft.archi

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).

Întocmit  
arh. Vlad Cărăbaș

data  
martie 2022



## Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Subzone:

**S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

### B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

#### **Servituți de utilitate publică:**

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

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZARI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

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

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior,

intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

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

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

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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

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

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Întocmit  
arh. Vlad Cărăbaș

data  
martie 2022

