

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale**  
str. Speranței F.N., municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

##### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

##### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “ **Locuințe individuale și semicolective, circulații auto și pietonale**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord – est de limita U.T.R. S\_UIs,
- la sud – vest de strada Speranței,
- la sud - est de limita U.T.R. Ve,
- la nord – vest de limita U.T.R. Liu.

Zona reglementată include parcelele cu C.F. nr. 262088, C.F. nr. 274506, C.F. nr. 280633, C.F. nr. 287524, C.F. nr. 296041, C.F. nr. 296042, C.F. nr. 282436, C.F. nr. 340013 care aparțin persoanelor fizice sau juridice

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

##### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

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

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțiile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

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

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se încadrează conform PUG al municipiului Cluj-Napoca actualizat prin documentația aprobată prin H.C.L. nr 493 din 22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare (H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și H.C.L. 737 din 18.07.2017) după cum urmează:

**UTR Liu - m** - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

**UTR S\_Va\*** - scuaruri, grădini parcuri cu acces public nelimitat.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**1. LOCUIREA** este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

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 parametri actuali.

**2. CĂILE DE COMUNICAȚII** sunt constituite din trama stradală locală care este conectată la arterele existente în zonă. Servituțiile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Rețeaua stradală va respecta prevederile R.L.U. în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

**3. SPAȚIILE VERZI** vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea condițiilor generale referitoare la spațiile verzi din R.L.U. aferent P.U.G. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### 1. U.T.R. Liu - m - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

#### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

#### **Art.1. Utilizări admise**

Locuințe individuale(unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine pe parcelele adiacente străzii Speranței și pe parcelele cu suprafață mai mare sau egală cu 400 mp adiacente străzilor de interes local.

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp pe parcelele a căror suprafață este mai mică de 400 mp și sunt

adiacente străzilor de interes local.

## **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite) pe parcelele adiacente străzii Speranței și pe parcelele cu o suprafață mai mare de 400 mp.

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;

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

## **Art.3. Utilizări interzise**

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

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

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul de parcelare din prezentul Plan Urbanistic Zonal. În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- c) suprafața va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu 5 m de la aliniament față de străzile care fac parte din trama stradală majoră (strada Speranței). Clădirile se vor retrage cu 3 m de la aliniament față de străzile locale (străzile care fac parte din infrastructura de interes local).

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

categoria de importanță a străzii.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor care contribuie la organizarea grădinilor (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină, etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

#### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor**

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(c) 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 m.

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### **Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele 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 6 m.

#### **Art.8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile cu acces public nelimitat.

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.9. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje (necesarul se calculează conform Anexei 2 la R.L.U. Cluj-Napoca):

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– minim două locuri de parcare

Alte activități:

– necesarul se calculează conform Anexei 2 la R.L.U. Cluj-Napoca.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.

Stabilirea înălțimilor se va face conform prevederilor articolului 12 din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj – Napoca.

#### **Art.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 acoperișuri 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.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

În cazul în care rețeaua de canalizare nu este încă extinsă în zonă se admite tratarea apelor uzate cu ajutorul microstațiilor de epurare, urmând ca odată cu extinderea rețelei de canalizare construcțiile să se racordeze la rețeaua de canalizare a orașului.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

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

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

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

#### **Art.14. Împrejmuiiri**

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.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 35%

#### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0,9

## **2. U.T.R. S\_Va\* – SUBZONĂ VERDE: SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1. Utilizări admise**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) mobilier urban.

#### **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

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

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

#### **Art.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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală, forma și dimensiunile parcelei propuse prin actualul P.U.Z.

#### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Nu este cazul.

#### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei:**

Nu este cazul.

#### **Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Nu este cazul.

#### **Art.8. Circulații și accese**

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi.

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

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

#### **Art.9. Staționarea autovehiculelor**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice sau în sistem privat.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Nu este cazul.

#### **Art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

Nu este cazul.

#### **Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Zona va fi echipată edilitar.

Se va asigura bransament la rețeaua electrică.

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.

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).

#### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

#### **Art.14. Împrejmuiri**

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

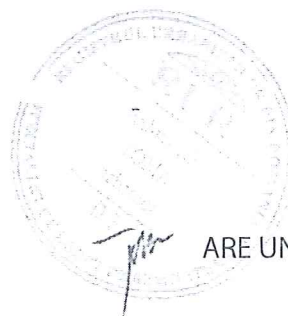
P.O.T. maxim = 5 %

#### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0,1

Cluj-Napoca  
ianuarie 2021

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

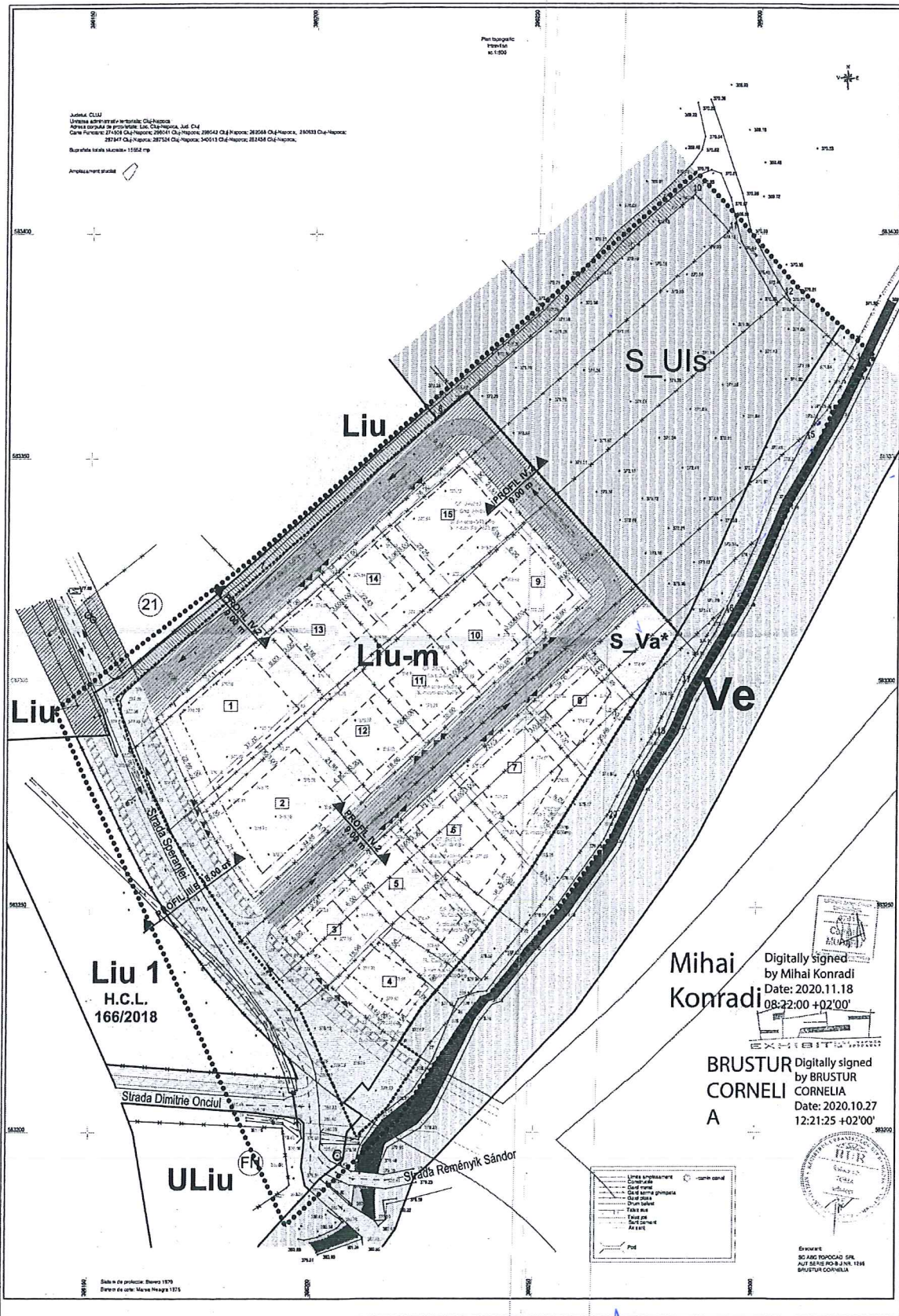


Întocmit,  
arh. Corneliu Muraru



Verificat,  
arh. Raluca Toma





**LEGENDA**

**LIMITE**

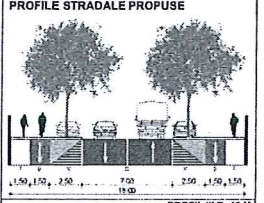
- Zona studiata
- Limita zonel reglementate
- Limita UTR
- Limita subzona UTR
- Limita parcela existenta
- Limita parcela propusa

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- Locuinte - parcelar de tip urban
- Zona de urbanizare - locuire parcelar de tip urban
- Subzona de urbanizare - instituti publice
- Zona verde - culoare de protectie si/sau a zonei de urbanizare
- Zona verde - spatii verzi cu acces public nelimitat
- Cursuri de apa
- Cai de comunicatie rutiera strazi existente
- Cai de comunicatie rutiera in curs de modernizare (strazi aferente trasei strazii majore)
- Cai de comunicatie rutiera propuse (strazi aferente trasei strazii de interes local)
- Teran agricol folosit ca drum

**REGLEMENTARI**

- Aliniere propusa
- Retrageri fata de limita laterala/posteriora propuse
- Zona modernizare str. Sperantei
- Parkeri propuse pentru vizitatori
- Acces auto pe proprietate
- Acces pietonal pe proprietate
- Sensuri de circulatie auto



**BILANT TERITORIAL**

nr. CUI	ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT	PROFILA
		mp	%
1.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	8.811,34	53,33
2.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	8.731,31	51,11
3.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	124,79	0,75
4.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	738,81	4,44
5.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
6.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
7.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
8.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
9.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
10.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
11.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
12.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
13.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
14.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
15.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
16.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
17.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
18.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
19.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
20.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
21.	ULiu - zona de locuinte parcelar de tip urban	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>16.542,65</b>	<b>100,00</b>

**INDICI URBANISTICI**

INDICATOR	VALORI
U.L.U. (%)	53,33
P.C.U. (%)	51,11
C.U.T. (%)	0,75
U.L.U. (%)	4,44
P.C.U. (%)	-
C.U.T. (%)	-

**REZOLUTIA PARTEII P.U.Z. LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CIRCULATI AUTO SI PIETONALE**

CELUALHOACA, str. Soporului F.N. Lot. CUI

GONIA MARIA SI ASOCIATI

Chisinau, str. Academiilor Dr. Prof. Dr. T. I. I. Lot. CUI

PRALICALEA

R. C. SFS EXHIBIT S.R.L.

PROIECTANT: ing. CORNELIU MURARU

PROIECTANT: ing. RAULUCA TOMA

PROIECTANT: ing. CORNELIU MURARU

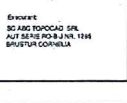
DATA: 01.03.2021 (nr. de inregistrare P.U.Z. nr. 1000)

REGLEMENTARII URBANISTICE PLANSA: 2

ZONIFICARE 1:2500

Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2020.11.18  
08:22:00 +02'00'

BRUSTUR CORNELIA  
Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA  
Date: 2020.10.27  
12:21:25 +02'00'



Limite impozitare  
Cantare  
Cai de comunicatie rutiera  
Cai de comunicatie rutiera propuse  
Drum public  
Drum privat  
Teran agricol  
Teran agricol folosit ca drum

Liu 1  
H.C.L.  
166/2018

ULiu

Sala nr. de proiectie: Biserica 1370  
Baza de date: Mapa Noaga 1371

*(Handwritten signature)*

