

## **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



### **CARTIER REZIDENȚIAL STR. RÂULUI CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Rolul regulamentului local de urbanism                  | pag. 3 |
| 2. | Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism          | pag. 4 |
| 3. | Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism | pag. 5 |

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

- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 4.  | Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului                            | pag. 6 |
| 5.  | Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public | pag. 6 |
| 6.  | Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii                             | pag. 6 |
| 7.  | Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii                           | pag. 7 |
| 8.  | Reguli cu privire la echiparea edilitară  | pag. 7 |
| 9.  | Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor                          | pag. 7 |
| 10. | Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri                  | pag. 7 |

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- |     |                                   |        |
|-----|-----------------------------------|--------|
| 11. | Unități și subunități funcționale | pag. 7 |
|-----|-----------------------------------|--------|

### IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| 1. | Liu – Locuințe și funcțiuni complementare | pag. 8  |
| 2. | Ve – Sona de protecție                    | pag. 12 |
| 3. | Va – Spații verzi publice                 | pag. 15 |

Cluj-Napoca, decembrie 2023



## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție, prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale / de detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor planuri urbanistice de detaliu – PUD.
- Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – PUZ.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se fac numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.



Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice, zonificare.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

## **2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată).



### 3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, care urmează să fie efectuate la construcțiile existente / propuse, se vor emite de Consiliul Local, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

În cadrul PUZ-ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.



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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI**

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din zona studiată pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu schimbarea destinației terenului agricol și respectarea prezentului regulament.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: străzi și trotuare;
- spațiile verzi;
- rețelele tehnico-edilitare.

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Retragere de la strada -5 m

Retrageri laterale -3 m

Retragere posterioara -6 m.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu / salvare / salubritate. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max.



2,5 cm.

Intervenții propuse în zona studiată:

- Modernizarea și amenajarea străzilor și trotuarelor, pe bază de proiect tehnic.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor / amenajărilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării echipării tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, hidranți exteriori, energie electrică, iluminat public, gaz și telecomunicații pe bază de proiect tehnic.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Se interzice orice schimbare a configurației parcellarului propus prin acest proiect, prin comasări sau subîmpărțiri.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI**

Se vor rezerva terenuri pentru spații verzi publice Va1 -1120mp

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona studiată are o suprafață de 11396 mp (vezi planșa "Reglementări urbanistice, zonificare") și cuprinde următoarele zone funcționale:

Zona de locuințe cu regim mic de înălțime D+P+M(Er) / P+1 și funcțiuni complementare (Liu 1, Liu 2, Liu 3 );

Zona spații verzi (Va1);

Zona de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic (Ve1)



#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

##### LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – Liu 1,2,3 (8759 mp)

##### • Capitolul 1 - Generalități

**Art.1.** Zona de locuințe cu regim mic de înălțime D+P+M(Er) / P+1 și funcțiuni complementare (**Liu**) conține următoarele UTR-uri:

- **Liu1** - amplasate în regim izolat (14 parcele) cu o unitate locativa
- **Liu2** - amplasate în regim cuplat (2 parcele) cu o unitate locativa
- **Liu3** – amplasate in regim izolat (4 parcele) cu doua unitati locative

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe unifamiliale.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, servicii (profesionale, sociale, colective și personale), dispensar medical, dacă **Sutilă < 80 mp**;
- activități nepoluante care să implice maxim 5 persoane;
- grădini;
- anexe gospodărești, filigorii de maxim 15 mp;
- parcări / garaje;
- echipare edilitară.

##### • Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.4.** Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenție este condiționată de respectarea PUZ-ului și regulamentului local de urbanism.

**Art.6.** Utilizări interzise:

- adăposturi pentru animale cu capacitatea mai mare de 1 UVM (unitate vită mare);
- întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, servicii profesionale, sociale, colective și personale, dispensar medical cu **Sutilă > 80 mp**, sau care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, sau produc poluare și / sau in care lucrează mai mult de 5 persoane;
- jocuri electronice sau de noroc;
- curățătorii chimice;





- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

**Art.8.** Interdicții totale de construire: nu este cazul.

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.9.** Caracteristici ale parcelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului prin comasări sau subîmpărțiri.

Tabel condiții de constuibilitate / UTR-uri:

**Liu1 – în regim de construire izolat cu o unitate locativa**

**Retragere de la strada -5 m**

**Retrageri laterale -3 m**

**Retragere posterioara -6 m**

**Liu2 – în regim de construire cuplat cu o unitate locativa**

**Retragere de la strada -5 m**

**Retrageri laterale -3 m**

**Retragere posterioara -6 m**

**Liu3 – în regim de construire izolat cu doua unitati locative**

**Retragere de la strada -5 m**

**Retrageri laterale -3 m**

**Retragere posterioara -6 m**

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

Distanța construcțiilor față de aliniament va fi de 5m

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele



Distanța față de limitele laterale va fi de 3m și posterioară va fi de 6m

**art. 9.** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a clădirii celei mai înalte.

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se recomandă orientarea spre nord a scărilor, bucătărilor, cămarilor și băilor.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se va asigura:

- acces carosabil pentru fiecare parcelă;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, cu o lățime de min. 3,00 m.

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

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15.** Necesarul de parcaje

Se va asigura min 1 loc de parcare / parcelă și 1 garaj inclus în clădirea de locuit, sau min. 2 locuri de parcare / parcelă de 5,00 m x 6,00 m.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

**Art.16.** Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M / P+1 (6 m până la streașină, respectiv 10 m la coamă).

**Art.17.** Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.



Garajele și anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Soclu

- se interzice utilizarea gresiei și faianței;

Tâmplărie

- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat cu termopan, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Tencuieli / zugrăveli

- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
- se interzice folosirea de culori stridente și sclipicioase;

Acoperiș

- învelitoarea va fi din țiglă sau tabla faltuită și va avea o pantă de minim 12°;
- se recomandă șarpante din lemn simple, cu pante simetrice, în 4 sau 2 ape, fără coame rupte sau suprapuse;
- se interzice folosirea azbocimentului, tablei zincate și a învelitorilor bituminoase;
- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor sau a ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
- burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Firme

- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglass / autocolante;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane.

#### **Art.18. Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice, cu respectarea normelor în vigoare:

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, fără a deteriora imaginea clădirilor;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, iar racordarea va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- pentru colectarea deșeurilor menajere se vor prevedea tomberoane / containere ce se vor amplasa pe platforme gospodărești de 2 mp / parcelă;
- se va prevedea 1 groapă de compost de 1 mp / 100 mp grădină.

#### **Art.19. Spații plantate**

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi plantate pentru



locuințe unifamiliale în procent de minim de **40%** din suprafața parcelei.

Se vor prevedea spații verzi amenajate spre spațiul public - stradă, care vor participa la agrementarea incintei respective. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 1 arbore / 100 mp gazon.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

#### Art.20. Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejmuiri cu soclu opac de max. 0,80 m și o parte transparentă decorativă cu înălțimea de minim 1,40 m. Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior. Porțile de acces pietonal vor avea 1 m lățime, iar cele de acces auto, min. 3 m lățime.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii (proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat.

#### Art.21. Indicatori urbanistici

Denumire UTR	Nr. parcela	Total nr. parcele	Supraf. minimă parcelă	POT maxim	CUT maxim	Regim de înălțime (H max. streășină / coamă)
Liu-1 izolat	1-6, 13-22,	16	350 mp	35 %	0,9	D+P+M(Er) / P+1 (6 m / 10 m)
Liu-2 cuplat	11,12	2	300 mp	35 %	0,9	
Liu-3 izolat	7-10	4	450 mp	35 %	0,9	



## **ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC - Ve1 (182 mp)**

### • **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (**Ve1**)

**Art. 2.** Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

**Art. 3.** Funcțiuni complementare:

- rețele tehnico-edilitare;
- semnalizare rutieră;
- spații verzi de aliniament.

### • **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4.** Utilizări permise:

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

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții:

- 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. 6.** Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 4 și punctul 5.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

**Art.8.** Interdicții totale de construire: nu este cazul.

### • **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament: Nu este cazul

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor: Nu este cazul

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale: Nu este cazul



**Art.13. Circulații / accese carosabile**

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo .

**Art.14. Circulații / accese pietonale**

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6 - 20 cm, în mod curent 15 cm.

**Art.15. Staționarea autovehiculelor**

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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 îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

**Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor: Nu este cazul**

**Art.17. Aspectul exterior al clădirilor: Nu este cazul**

**Art.18. Condiții de echipare edilitară**

Zona e echipată edilitar complet.

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

**Art.19. Spații plantate**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.20.** Împrejmuiri: Nu este cazul.

**Art.21.** Indicatori urbanistici: Nu este cazul.

## SPAȚII VERZI PUBLICE – Va1 (1120 mp)

### • Capitolul 1 - Generalități

**Art. 1.** Zona spații verzi (**SV**) cuprinde:

- spațiile verzi publice cu acces nelimitat: scuar, loc de joacă pentru copii.

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă este de loisir cotidian, promenadă, odihnă:

- scuar, loc de joacă pentru copii;

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- mobilier urban;
- rețele tehnico-edilitare;
- trotuare.

### • Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.4.** Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenție de amenajare este condiționată de respectarea PUZ-ului și regulamentului local de urbanism.

**Art.6.** Utilizări interzise:

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

**Art.8.** Interdicții totale de construire: nu este cazul.



• **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
		km	minute		
Scuar	0,30 – 3	0,5	6	15,00	20
Aliniamente	-	-	-	2,50	-

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament: Nu este cazul

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele:  
Nu este cazul

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale: Nu este cazul

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

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

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051.

Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5% / în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15. - Art.17.** Nu este cazul

**Art.18.** Condiții de echipare edilitară





Spațiile verzi publice și locul de joacă vor fi dotate cu apă, canalizare, iluminat public și recipiente pentru gunoi. Deșeurile specifice, predominant vegetale trebuie reciclate prin compostare.

#### **Art.19. Spații plantate**

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară, de 20 m;

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști, gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m;

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni, iar gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

#### **Art.20. Împrejmuiri**

Zona de scuar va avea împrejmuiri decorative cu înălțimea de maxim 1,20 m și va fi dublată cu gard viu.

#### **Art.21. Indicatori urbanistici: Nu este cazul.**

Întocmit,  
arh. Nicolae Stefanutii

