

# PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

### MEMORIU GENERAL



## FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**CARTIER REZIDENȚIAL STR. RÂULUI**

Cluj-Napoca, str. Râului, jud. Cluj

Beneficiar:

**IUNUȚ VALENTIN-MARIUS ȘI ASOCIAȚII**

Calea Dorobanților, nr. 74, ap. 45, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant:

**S.C. Qube Add Studio S.R.L.**

Nicolae Corches nr. 10A Cluj – Napoca

Proiect nr.: **04 / 2022**

Faza: **PUZ și RLU**

Volum: **MEMORIU GENERAL**

Cluj-Napoca, decembrie 2023



## COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect

arh. NICOLAE STEFANUTII

Proiectanți:

arh. NICOLAE STEFANUTII

arh. HORVATH ODON EMERIC

Cluj-Napoca, decembrie 2023



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 8

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei	pag. 9
2.2. Încadrarea în localitate	pag. 9
2.3. Elemente ale cadrului natural și valorificarea acestuia	pag. 9
2.4. Circulația și modernizarea circulației	pag. 10
2.5. Ocuparea terenurilor și bilanș teritorial	pag. 11
2.6. Echipare edilitară și dezvoltarea echipării edilitare	pag. 11
2.7. Probleme de mediu și protecția mediului	pag. 13
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 15

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii	pag. 16
3.2. Zonificare funcțională – reglementări	pag. 16
3.3. Obiective de utilitate publică	pag. 18
3.4. Categoriile de costuri	pag. 19
3.5. Etapizarea realizării investițiilor	pag. 20
3.6. Evaluarea modului de implementare a documentațiilor anterioare	pag. 20
3.7. Monitorizarea implementării investițiilor	pag. 20

Cluj-Napoca, decembrie 2023



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea proiectului**  
CARTIER REZIDENȚIAL STR. RÂULUI  
Cluj-Napoca, str. Râului, jud. Cluj
- **Beneficiari**  
IUONUȚ VALENTIN-MARIUS ȘI ASOCIAȚII
- **Proiectant general**  
SC QUBE ADD STUDIO SRL – CLUJ-NAPOCA

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Terenul studiat prin PUZ**

Nr Parcela	Nume Proprietar	Nr Topo/Cad	Suprafata	Destinatie Teren
1	GABOR ANA, RUSU ROZALIA	803/2/1/3/1	1897	arabil
2	LASZLO SANDOR , LUPSE VASILE	9044/3	700	arabil
3	MORAR SIMONA DANIELA	21253	50	arabil
4	MORAR SIMONA DANIELA	21252	394	arabil
5	MORAR SIMONA DANIELA	258010	444	arabil
6	TRIF LOREDANA CRINA	9044/6	418	arabil
7	TRIF LOREDANA CRINA	9044/7	418	arabil
8	MORAR SIMONA DANIELA TRIF LOREDANA CRINA	252962	355	arabil
9	MORAR SIMONA DANIELA	257990	2420	arabil
10	NECHIFOR ANUTA	23203	2150	arabil
11	ILEA IOAN	260495	707	arabil
12	ILEA IOAN	260496	505	arabil
13	IUONUT VALENTIN MARIUS	260411	500	arabil
14	COSMA IOAN	260410	438	arabil
	<b>TOTAL</b>		11396	



Vedere str. Tractoriștilor



Vedere drum de pământ în continuarea str. Radu Tudoran



Amplasamentul studiat văzut de pe str. Râului, spre Râul Someș



- **Solicitări ale temei-program**
  - schimbarea destinației terenurilor agricole în zonă rezidențială;
  - reparcelarea terenurilor pentru locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime;
  - asigurarea accesului și utilităților la toate parcelele propuse;
  - amenajarea unui scuar cu loc de joacă pentru copii.
- **Capacitatea propusă**
  - max 72 locuitori;
  - 24 de unitati locative dispuse astfel :
  - 16 parcele pt. locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime;
  - 4 parcele pt. Locuinte cu doua unitati locative cu regim mic de inaltime
  - căi de circulație rutiere, trotuare;



### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista proiectelor care au stat la baza PUZ-ului**

- PUZ Tractoriștilor (HCL nr. 543/2007)
- PUZ Tractoriștilor Est (HCL nr 764/2020)
- PUZ Cpt. Ignat – Tractoriștilor (HCL nr. 11 / 2008).
- PUG și RLU municipiul Cluj-Napoca (HCL nr. 493 / 2014)
- Studiu de oportunitate, elaborat în anul 2017;
- Studiu de oportunitate, elaborat în anul 2020;

- **Lista studiilor elaborate în cadrul PUZ**

- Aviz geotehnic preliminar, elaborat de SC Cirus Comimpex SRL, în anul 2014;
- Aviz de principiu siguranța circulației, în anul 2019.

- **Suportul topografic al PUZ**

- Ridicare topografică, sc. 1:1000, elaborată de SC General Topo West SRL în anul 2014;
- Ortofotoplanuri;





## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date generale**
  - Suprafața zonei studiate = **11396 mp**
  - Amplasarea în localitate: în intravilan, în NE municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Someșeni, la sud de râul Someșul Mic.
- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată are folosința actuală de teren agricol – arabil, iar conf. PUG și RLU zona face parte din UTR: **ULi/c\_a** - locuințe individuale cu regim mic de înălțime, POT max. admis = 35%, CUT max. admis = 0,9.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei în intravilanul localității**

Între PUZ Tractoriștilor (HCL nr. 543/2007) și PUZ Cpt. Ignat – Tractoriștilor (HCL nr. 11 / 2008).
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată, este accesibilă auto și pietonal din str. Râului, str. Radu Tudoran și str. Tractoriștilor.

Pe străzile mai sus menționate există rețea de apă, canalizare, gaz, telefonie, LEA 0,4 kV și iluminat public. Noile investiții se vor brânșa la rețelele publice de utilități existente pe str. Râului (nr. postal 1-15) și str. Tractoriștilor (nr. poștal 1-30), prin extinderea acestora la toate parcelele propuse prin PUZ.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL ȘI VALORIFICAREA ACESTUIA

Amplasamentul studiat se prezintă relativ plan și uniform și aparține - din punct de vedere geomorfologic - zonei de terasă joasă a râului Someșul Mic. Terenul nu prezintă indicii ale unor alunecări de teren și este încadrat în categoria 1 de risc - risc geotehnic redus, conform normativului NP 074-2013.

- **Geologia**

Din punct de vedere geologic terenul este constituit dintr-un fundament de vârstă badeniană reprezentat spre suprafață prin orizontul argilelor marnoase cenușii. Subasamentul neogen este acoperit de un strat aluvionar alcătuit din pietrișuri cu nisip și liant a cărui grosime oscilează între 6 m și 8-10 m.



Acest strat se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, conf. normativului NP 074-2013. Cota de apariție a acestui strat variază între -1,10 m de la nivelul actual al terenului în zona forajelor F1 și F4 și -2,20 m de la nivelul actual al terenului în zona forajului F2.

Sucesiunea litologică prezentată este acoperită de strate prăfoase sau nisipoase, cu grosimi decimetrice. În jumătatea nord-estică a amplasamentului au fost depozitate umpluturi eterogene (din pământ, moloz, blocuri de beton, etc.) cu grosimi de 0,50 - 2,00 m.

- **Apa subterană**

Apa subterană a fost interceptată în forajele F1 și F3 la cota -3,30 m de la nivelul actual al terenului. Ea circulă sub formă de pânză în stratul aluvionar grosier de pietris cu nisip și liant. În perioadele bogate în precipitații sau în cele de topire a zăpezilor apa subterană poate să apară - sub formă de pânză - până în jurul cotei -1,80 m de la nivelul actual al terenului.

- **Adâncimea maximă de îngheț**

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0,80 m.

- **Seismicitatea**

Potențialul seismic al localității Cluj-Napoca se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g=0,10$  și o valoare de control a spectrului de răspuns  $T_c=0,7\text{sec}$ , conf. normativului P100/1-2013. Terenul aparține zonei de gradul 6 de intensități macroseismice, conform STAS 11.100-1/1993.

## 2.4. CIRCULAȚIA ȘI MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Modernizarea circulației:**

- se va moderniza str. Râului - 2 benzi de circulație (6 m) și trotuar (min 1,5 m) pe ambele părți, conform Aviz de principiu Siguranța Circulației;
- se va realiza strada A (înfundată) - 2 benzi de circulație (6 m) și trotuar (1,5 m) pe ambele părți;
- se va realiza o stradă înfundată – 1 bandă de circulație (3,5 m) și trotuar (1,5 m) pe ambele părți, pentru acces la parcelele 7, 8 și 9
- se vor realiza o alee carosabilă cu regim privat 6m lățime pentru acces la parcelele 14 și 15;

- **Accese**

Fiecare parcelă va avea acces auto și parcare pentru 2 mașini de 5,00 m x 6,00 m, iar în jurul locuințelor se vor realiza trotuare de gardă de 1,00 m lățime.



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR ȘI BILANȚ TERITORIAL

- **Bilanț teritorial zona studiată**

BILANȚ TERITORIAL PUZ						
Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	Uli/c	Uli/c - Zona de Urbanizare - Locuintecu regim redus de inaltime - ldividuale si colective mici	11056	97%	0	0%
2	UVa	UVa - Zona de Urbanizare - Zona Verde - Scuaruri , gradini , parcuri publice	158	1%	0	0%
3	Ve1	Ve - Zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	182	2%	182	2%
4	Liu 1,2,3	Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	0	0%	10094	89%
5	Va1	Zona Verde - Scuaruri , gradini , parcuri publice	0	0%	1120	10%
<b>TOTAL</b>			11396	100%	11396	100%

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ ȘI DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Propuneri echipare edilitară**

Conform HG 766 / 1997 clădirile de locuințe propuse se încadrează în categoria de importanță C, clasa de importanță III.

Noile clădiri de locuințe se vor brânșa la rețelele publice de utilități existente pe str. Râului (nr. poștal 1-15) și str. Tractoriștilor (nr. poștal 1-30), prin extinderea acestora la toate parcelele propuse prin PUZ.

### Estimarea utilităților în zona studiată

- Necesară apă potabilă =  $200 \text{ l / loc / zi} \times 72 \text{ locuitori} = \mathbf{14,40 \text{ mc / zi}}$
- Debit incendiu exterior =  $15 \text{ l / s}$  (durata teoretică a incendiului 3 h)
- Debitul de apă menajeră evacuat la canalizare =  $200 \text{ l / loc / zi} \times 72 \text{ loc} \times 0,80 = \mathbf{11,52 \text{ mc / zi}}$
- P instalată locuințe unifamiliale =  $20 \text{ W / mp} \times 8334 \text{ (ADC)} = \mathbf{166,68 \text{ kW}}$
- P instalată iluminat public străzi =  $2 \text{ W / mp} \times 3307,23 \text{ mp} = \mathbf{6,61 \text{ kW}}$
- Total putere instalată =  $\mathbf{173,29 \text{ kW}}$
- Deșeuri stradale =  $0,20 \text{ t / ha / zi} \times 0,33 \text{ ha} = \mathbf{0,06 \text{ t / zi}}$ ;
- Deșeuri menajere =  $2 \text{ kg / loc / zi} \times 72 \text{ loc} = \mathbf{0,14 \text{ t / zi}}$



- **Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor din localități**

Amplasarea lucrărilor edilitare subterane se realizează conform legislației în vigoare, în unul dintre următoarele sisteme:

- izolat;
- combinat, respectiv mai multe instalații grupate;
- în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă.

La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință:

- sub zonele verzi;
- sub insulele de dirijare a circulației;
- sub trotuare sau alei pentru cicliști;
- numai în cazuri excepționale, sub partea carosabilă, prevăzându-se măsuri speciale de protecție conform normelor specifice.

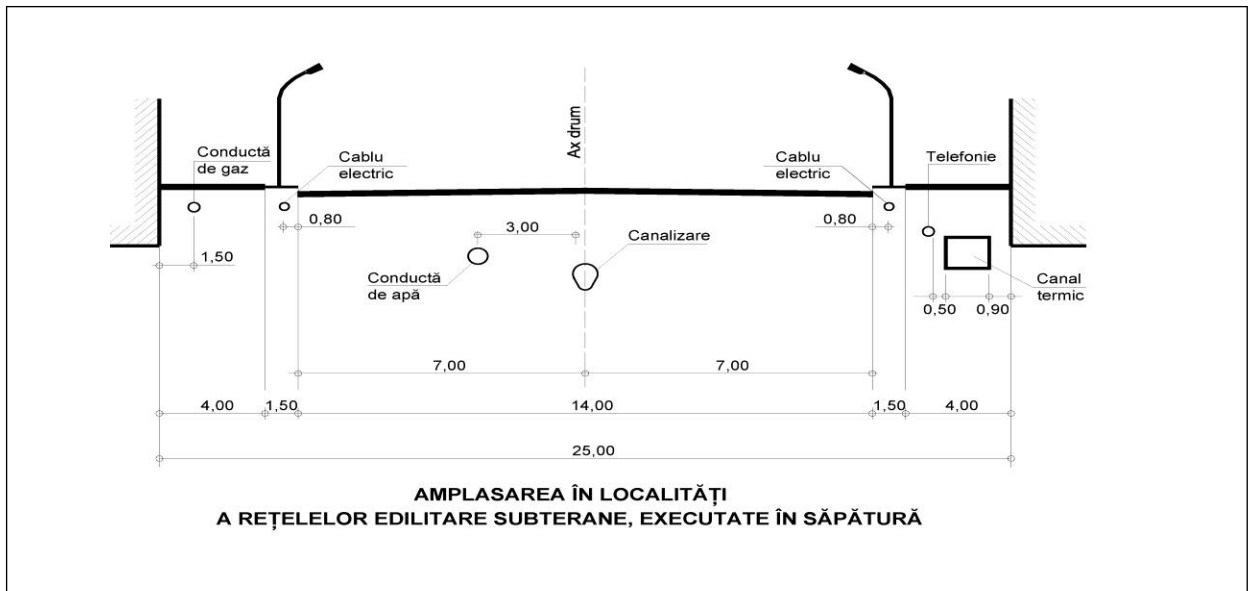
Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate:

- canalizare ape pluviale;
- canalizare ape menajere;
- alimentare cu apă;
- gaze naturale;
- telecomunicații;
- alte rețele.

Soluția de amplasare a rețelelor în planul de situație coordonator din cadrul proiectelor trebuie justificată din punct de vedere tehnic și economic, în funcție de:

- caracteristicile terenului de fundare;
- siguranța în exploatare;
- categoria străzii și sistemul rutier existent sau proiectat;
- posibilitatea proiectării și executării, în mod coordonat, a tuturor rețelelor subterane;
- etapizarea executării lucrărilor;
- posibilitatea de deviere sau de întrerupere a circulației.





Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

### • Zonarea geoclimatică

Conform Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri – anexa 4 (2003)

### Zonarea climatică

- temperaturi de calcul iarna: zona III ( $\theta_e = -18 \text{ }^\circ\text{C}$ ), conf. SR 10907 / 1 – 1997;
- temperaturi de calcul vara: zona II ( $\theta_e = 25 \text{ }^\circ\text{C}$ ), conf. STAS 6472 / 2 – 1983;

### Zonarea încărcărilor date de vânt

- zona A (sub 800 m altitudine), viteza vântului 22 m / s, presiunea dinamică 0,30kN/mp, conform STAS 10101 / 20 – 1990;



**Zonarea potențialului vântului cu viteza mai mare de 4 m / s**

- zona E (1500 ore / an);

**Zonarea încărcărilor date de zăpadă:**

- zona A ( $g_z = 0,9 / 1,2 / 1,5$  kN/mp) conform STAS 10101 / 21 – 1992;

**Zonarea repartiției precipitațiilor medii anuale:**

- 600 – 1000 mm;

- **Zone de risc natural conf. Legii nr. 575 / 2001, PATN – Secțiunea a V-a**  
Pe amplasamentul studiat nu există riscuri naturale de tip inundații sau alunecări de teren.

- **Stratificația terenului**

În vederea detectării stratificației terenului au fost executate patru foraje geotehnice. A fost detectată următoarea succesiune litologică:

1. Sol vegetal cu grosimea de 0,40 m, interceptat în forajul F1.
  - 1a. Umplutură de pământ cu piatră, betoane, moloz, interceptată în forajul F2 pe intervalul 0,50-0,90 m
  2. Praf cafeniu consistent interceptat în forajul F1 pe intervalul 0,50-0,90 m și în forajul F3 pe intervalul 0,40-1,90 m
  3. Nisip cafeniu de îndesare medie, interceptat în forajul F1 pe intervalul 0,90-1,10 m în forajul F4 pe intervalul 0,50-1,10 m.
  4. Pietriș cu nisip și liant cafeniu îndesat, interceptat 2,20-4,20 m și în forajul F3 pe intervalul 1,20-4,00 m

- **Condiții de fundare**

Se va funda, urmărindu-se o încastrare minimă de 0,20 m, în stratul de pietriș cu nisip și liant cafeniu îndesat (stratul 4), la adâncimi minime cuprinse între  $D_{fmin} = 1,30$  m de la nivelul actual al terenului în zona forajelor F1, F4 și  $D_{fmin} = 2,40$  m de la nivelul actual al terenului în zona forajului F2. Valori informative ale presiunii de bază pentru stratul recomandat pentru fundare (pietriș cu nisip și liant cafeniu îndesat):  $P_{conv} = 350-550$  kPa.

În jumătatea nord-estică a amplasamentului au fost depozitate umpluturi eterogene (din pământ, moloz, blocuri de beton, etc.) cu grosimi de 0,50-2,00 m. Grosimea rambleului crește dinspre sud spre nord, nivelul terenului actual fiind mai ridicat în apropierea albiei râului Someșul Mic. Așa se explică adâncimea mai mare de fundare recomandată în zona forajului F2.



## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați; pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățeanului constituie baza procesului în sine.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII

- **Intervenții propuse în zona studiată:**
  - Extinderea zonelor pentru locuințe (16 parcele pentru 24 de locuințe unifamiliale);
  - Modernizarea și amenajarea străzilor și trotuarelor propuse, pe bază de proiect tehnic;
  - Amenajarea de spații verzi publice - scuar;
  - Extinderea rețelelor tehnico-edilitare: alimentare cu apă, hidranți exteriori, canalizare ape pluviale și menajere, gaz, energie electrică, iluminat public și telecomunicații pe bază de proiect tehnic.

#### 3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

- **Reglementări urbanistice**

**Condiții de construibilitate a locuințelor**

**Retragere de la strada -5 m**

**Retrageri laterale -3 m**

**Retragere posterioara -6 m**

Poz.Parcela	Nume Proprietar	Suprafata	Posibilitati Maxime de Construire	Destinatie Teren
P1	GABOR ANA, RUSU ROZALIA	367.3	1 unitate locativa	curti constructii
P2	GABOR ANA, RUSU ROZALIA	366.4	1 unitate locativa	curti constructii
P3	TRIF LOREDANA CRINA	376.2	1 unitate locativa	curti constructii
P4	TRIF LOREDANA CRINA	376.2	1 unitate locativa	curti constructii
P5	GABOR ANA, RUSU ROZALIA	382.0	1 unitate locativa	curti constructii
P6	GABOR ANA, RUSU ROZALIA	396.9	1 unitate locativa	curti constructii
P7	MORAR SIMONA DANIELA	554.0	2 unitati locative	curti constructii
P8	MORAR SIMONA DANIELA	530.2	2 unitati locative	curti constructii
P9	MORAR SIMONA DANIELA	536.0	2 unitati locative	curti constructii
P10	MORAR SIMONA DANIELA	551.3	2 unitati locative	curti constructii
P11	LASZLO SANDOR , LUPSE VASILE	314.1	1 unitate locativa	curti constructii
P12	LASZLO SANDOR , LUPSE VASILE	314.8	1 unitate locativa	curti constructii
P13	NECHIFOR ANUTA	370.9	1 unitate locativa	curti constructii
P14	NECHIFOR ANUTA	519.1	1 unitate locativa	curti constructii
P15	NECHIFOR ANUTA	463.8	1 unitate locativa	curti constructii
P16	NECHIFOR ANUTA	411.5	1 unitate locativa	curti constructii
P17	ILEA IOAN	636.1	1 unitate locativa	curti constructii
P18	ILEA IOAN	454.7	1 unitate locativa	curti constructii
P19	IUANUT VALENTIN MARIUS	449.7	1 unitate locativa	curti constructii
P20	COSMA IOAN	394.7	1 unitate locativa	curti constructii
	<b>TOTAL</b>	<b>8765.9</b>	<b>24 unitati locative</b>	





### Reglementări urbanistice

Denumire UTR	Nr. parcele	Total nr. parcele	Suprafața minimă a parcelei	Regim de înălțime
Liu-1 izolat	1-6, 13-22,	16	350 mp	D+P+M(Er) / P+1 (6 m)
Liu-2 cuplat	11,12	2	300 mp	
Liu-3 izolat	7-10	4	450 mp	

#### Sistemul constructiv

- fundații din beton, structură portantă din zidărie de cărămidă cu goluri verticale /b.c.a. de 30 cm, cu termosistem (polistiren expandat de min. 10 cm), stâlpișori / centuri / planșee din b.a., șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă;

#### Amenajări exterioare în incintă permise:

- parcare 2 locuri (5,00 m x 6,00 m)
- trotuar de gardă de 1,00 m
- filigorie max. 15,00 mp
- platformă gospodărească 2,00 mp / locuință
- groapă de compost 1,00 mp / 100 mp grădină

- **Zone naturale protejate:** nu există
- **Zone construite protejate:** nu există
- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare**
  - 10 m între platforma pentru deșeuri menajere și locuință;
  - 10 m între groapă compost și locuință.
  -

- **Interdicții temporare de construire:** nu e cazul.

- **Interdicții totale de construire:** nu este cazul.

- **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

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**);
- Zona căi de comunicație (**CC**): străzi și trotuare;
- Zona spații verzi (**Va**): scuar, loc de joacă pentru copii;
- Zona de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic (**Ve**)

Indicatori urbanistici / UTR

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA						
Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRU UTR	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	<b>Liu</b> <b>1,2,3</b>	CONSTRUCTII	0	0%	3066	35%
2		CIRCULATII PIETONALE	0	0%	526	6%
3		CIRCULATII AUTO	0	0%	526	6%
4		PARCAJE LA SOL	0	0%	0	0%
5		SPATII VERZI AMENAJATE/PARCELA	0	0%	4642	53%
6		TEREN NEAMENAJAT	11396	100%	0	0%
		<b>TOTAL Liu 1, Liu 2 ,Liu 3</b>			<b>8759</b>	<b>77%</b>
7	<b>Va1</b>	Zona Verde - Scururi , gradini , parcuri publice	0	0%	1120	10%
8	<b>Ve1</b>	Zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	0	0%	182	2%
10		Zona rezervata in vederea largirii amprizei strazilor existente sau a strazilor noi create prevazuta cu acces nelimitat	0	0%	1335	12%
		<b>TOTAL</b>	11396	100%	11396	100%

### 3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**
- Terenuri proprietate publică (str. Râului), S = 191.7 mp;
- Terenuri proprietate privată persoane fizice, S = 8759 mp;

BILANT TERITORIAL PUZ - UTILITATE PUBLICA						
Nr criteriu	UTR	UTILITATE PUBLICA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1		PRORIETATE PRIVATA	11396	100%	8759	77%
2		Spatii verzi - scuaruri gradini parcuri cu acces	0	0%	1120	10%
3		Zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	0	0%	182	2%
4		Zona rezervata in vederea largirii amprizei strazilor existente sau a strazilor noi create prevazuta cu acces nelimitat	0	0%	1335	12%
		<b>TOTAL</b>	11396		11396	100%



- **Circulația terenurilor:**
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public, S = 2455 mp:
  - pentru străzi și trotuare noi create 1335
  - pentru spații verzi – 1120mp .
  - Din care terenuri proprietate privată cedate domeniului public (neproductive cedate pentru modernizare str. Râului), S = 191.7 mp.
- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

Domenii		Categorie de interes		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Străzi categ a III-a și a IV-a			X
	Parcări publice			X
	Trotuare			X
Sisteme de protecție mediu	Spații verzi, scuar			X
	Loc de joacă			X
Infrastructură	Rețea apă			X
	Hidranți exteriori			X
	Rețea canalizare			X
	Rețea de distribuție gaz			X
	Rețea electrică și PT			X
	Iluminat public			X
	Rețea telefonie			X
Gospodărie comunală	Platforme gospodărești pt. colectare deșeuri			X
	Gropi de compost			X

### 3.4. CATEGORII DE COSTURI

- **Categoriile de costuri suportate de investitori**
  - Reparcelare teren conform PUZ și obținere extrase de carte funciară
  - Autorizații de construire pentru:
    - Extindere rețele tehnico-edilitare și branșamente, conform PUZ;
    - Realizare căi de circulație (străzi, accese, trotuare), conform PUZ;
    - Realizare locuințe unifamiliale, conform PUZ;
    - Realizare spații verzi publice (scuar, loc de joacă, aliniamente), conform PUZ.
- **Categoriile de costuri suportate de autoritatea publică locală**
  - Preluarea administrării căilor de circulație (străzi, accese, trotuare), conform PUZ;
  - Preluarea administrării spațiilor verzi publice (scuar, loc de joacă, aliniamente), conform PUZ.



### **3.5. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR**

- 1) Reparcelare teren conform PUZ și obținere extrase de carte funciară;
- 2) Autorizații de construire pentru extindere rețele tehnico-edilitare și branșamente, conform PUZ, în următoarea ordine de realizare:
  - canalizare ape pluviale;
  - canalizare ape menajere;
  - alimentare cu apă;
  - gaze naturale;
  - telecomunicații;
  - electricitate.
- 3) Autorizații de construire pentru căi de circulație (străzi, accese, trotuare), conform PUZ;
- 4) Autorizații de construire pentru locuințe unifamiliale, conform PUZ;
- 5) Autorizație de construire pentru spații verzi publice (scuar, loc de joacă), conform PUZ.

### **3.6. EVALUAREA MODULUI DE IMPLEMENTARE A DOCUMENTAȚIILOR ANTERIOARE**

PUZ Cartier rezidențial str. Râului completează și urbanizează zona limitrofă planurilor urbanistice zonale anterioare:

- PUZ Tractoriștilor (HCL nr. 543/2007)
- PUZ Tractoriștilor (HCL nr. 764/2020)
- PUZ Cpt. Ignat – Tractoriștilor (HCL nr. 11 / 2008)

respectând, fără derogări, regulamentul local de urbanism aferent PUG municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL.

### **3.7. MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR**

Monitorizarea implementării investițiilor se va face de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorității administrației publice locale a municipiului Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Nicolae Stefanutii



## **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 organisme 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%. Nivelările 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 accese 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

