

**R OMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**NR. 871249 din 31/10/2023**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr: 2703 din 14 / 11 / 2023

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, CU MODIFICărILE SI COMPLETărILE ULTERIOARE

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. HABBRICK PROPERTIES S.R.L.**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Foișorului**, nr. **19**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0264590261**, e-mail **office@scripcariu-ba.ro**, înregistrată la nr. **871249** din **31/10/2023**,

pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul **Cluj**, municipiul **Cluj-Napoca**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Dostoievski**, nr. **18-22**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCiară **289332**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **289332**, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrlui de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

Imobil în coproprietate privată.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTIONĂRI

Servituri de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: – zonă arheologică protejată

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosință actuală: teren (curți construcții)

Destinația: preponderent RrM2, PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, parțial Lip, Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic, parțial RrM1, Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis și parțial Lc A, Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, reglementări urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 și anulate prin Sentința Civilă nr. 2323/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 457/2020 și care se vor stabili prin PUZ în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată;

Încadrat în zona de impozitare "A" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul:  
– nu este cazul.

## **RRM1**

### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) mixaj funcțional incoherent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c) pierderea intimității curțiilor locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

#### **Caracterul propus**

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

#### **A. CONDIȚIONARI PRIMARE**

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcele existente, asigurându-se totodată coerenta dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în întregul urban.

#### **Situatiile în care:**

pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;

parcăla în întregul urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

Pentru cvartalele adiacente Someșului este obligatorie elaborarea de PUZ. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcăla și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului constructiei.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuar de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Pietele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### **SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

## **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă inclusând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțier-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcții de interes pentru public.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcții);

(b)accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

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.

## **RRM2**

### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

Spatii cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unor străzi care, odata cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități aparute:

- (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b)mixaj funcțional incoherent prin instalarea în clădirile / parti de clădiri initial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfasurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c)pierderea intimitatii curtilor locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc;
- (d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezentei acesteia;
- (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f)degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcții;
- (h)apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

#### **Caracterul propus**

Spatii urbane cu funcțiune mixta, de tip subcentral;

Organizare urbana pe principiul cartierului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornisa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

#### **A. CONDITIONARI PRIMARE**

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele înțelese urban.

#### **Situatiile în care:**

-pe parcela se prevad mai multe corpuși de clădire / se crează un ansamblu;

-parcela înțelese urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

-configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește

amplasarea pe parcela și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrari care nu conduc la amplificarea volumului constructiei. Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

### C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea si utilizarea spatiului public se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse în Anexa 4 si a reglementarilor de mai jos.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structura functională complexă și echilibrată, o structură spatială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piete, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru reteaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantări de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuar de minimum 3,00 – 4,50 m latime, piste pentru bicicliști etc.

Pietelete vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbane a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitatile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### UTILIZARE FUNCTIONALA

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

#### 1. UTILIZARI ADMISE

Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, finanțiar-bancare, terciare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcții de interes pentru public.

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

Garaže publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiu public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcții);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### 3. UTILIZARI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros

Depozitare de materiale refolosibile

Comerț en gros

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaže în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiu public a imobilelor.

Reparata capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

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.

## LIP

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

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

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

#### A. CONDITIONARI PRIMARE

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

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

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

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

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- dintr-o activitate ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

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

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

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

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

Funcții de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
  - să se obțină acordul vecinilor
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utilă, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
  - pe parcelă să nu existe alte funcții.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **LC A**

### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Subzone:

S\_Is – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Is

S\_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Et

S\_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru paraje colective de cartier

S\_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire - datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

#### **A. CONDIȚIONARI PRIMARE**

Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA\_SPAL.

Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise. Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de:

- construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă;
- amplasarea de puncte gopodărești îngropate pentru selectarea colectivă a deșeurilor;
- igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalăți, acolo unde disponerea locurilor permite);
- igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalăți, acolo unde disponerea locurilor permite);
- amenajare locuri de staționare pentru biciclete și trotinete.

În componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia; (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- (d) reabilitarea infrastructurii;
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentesale;
- (g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S\_L) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea detinătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, detinătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui quantum de echivalare a valorii terenului.
- (h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Va;

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Is;

S\_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Et;

S\_P – Subzona destinată construcțiilor pentru paraje colective de cartier;

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coereneței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se vor elabora P.U.D.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru

copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

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

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru:

S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

S\_P – Subzona destinată construcțiilor pentru paraje colective de cartier – clădiri pentru paraje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

S\_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparări, fără amplificarea volumelor existente

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Pentru clădiri independente cu alta destinație decat cea de locuire (ex. centrala termică de cartier), se admite conversia funcțională potrivit funcțiunilor tertiare enumerate mai sus. Schimbarea funcționii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Funcțuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fără ca acest lucru să implice o conversie funcțională a apartamentelor, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcționarea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de aceasta să nu depășască 30 mp;

(c) să implice maxim 3 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocasional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale reîncărcabile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a

imobilelor.

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

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

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

S\_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire. Se interzice extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

#### RRM1

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a)să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b)lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înceles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultante să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

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

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Prințipiu constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restrucțuirii).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restrucțuirii se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpi de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curțiilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

## 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înăltimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a)pentru clădirile comune înăltimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înăltimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înăltime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b)pentru clădirile de colț se poate admite o înăltime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înăltimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înăltime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c)pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înăltime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / alinieri. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înăltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confeții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înăltimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem

similar care pemite 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. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 4,0

## **RRM2**

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a)să aibă front la stradă;

(b)lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;

(c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

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

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Prințipiu constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren

adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul în care parcela se încinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEA**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcții diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcții în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

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

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / alinieri. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcționi ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

### LIP

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

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;

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

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

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

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea

obiceiului locului.

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

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restrukturării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

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

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în intenție urban se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

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

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

## **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de paraje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare.

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

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

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

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

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

retras).

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

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei aşa 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 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 făltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament 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.

## 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 îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fația 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 imminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiu public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiu 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleș urbanistic.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleș urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \geq 1,40$  m).

### **SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

Pentru:

S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

#### **8. CIRCULATII ȘI ACCESE**

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

#### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană:

- (a) în pachete de paraje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru paraje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

Parajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de paraje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit, cu excepția parcărilor existente sau rezultate prin igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate.

Necesarul de paraje:

Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană.

Alte activități: - conform Anexei 2.

#### **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR**

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înăltimea acestora se va stabili prin P.U.Z de regenerare urbană. De regulă înăltimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

S\_P – Subzona destinață construcțiilor pentru paraje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și 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.

Clădiri noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenții asupra clădirilor existente:

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate

prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fația 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 împiedica realizarea construcțiilor.

În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale paraje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. 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 fi dublate de garduri vii. 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

P.O.T. maxim - S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

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

P.O.T. maxim - S\_P – Subzona destinată construcțiilor pentru paraje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,2

pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

C.U.T. maxim - S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

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

C.U.T. maxim - S\_P – Subzona destinată construcțiilor pentru paraje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

## 4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

- Imobilul a fost încadrat preponderent în RrM2, PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, parțial în Lip, Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic, parțial în RrM1, Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis și parțial în Lc\_A, Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

- Reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 au fost anulate prin Sentința Civilă nr. 2323/2019, rămasă definitivă prin Decizia

Civilă nr. 457/2020, iar noile reglementări urbanistice se vor stabili prin PUZ în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată.

- Demersurile în vederea elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local au fost inițiate în baza C.U. nr. 4106 din 09.11.2020 emis în scopul: „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată”, cu o valabilitate de 24 luni de la data emiterii și prelungit până la data 09.11.2023.
- În baza C.U. nr. 4106 din 09.11.2020 s-a emis Avizul de oportunitate cu nr. 214 din 20.07.2022 pentru elaborare Plan Urbansitic Zonal - str. Dostoevski nr. 18-22, care este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a C.U. nr. 4106/09.11.2020.

- Potrivit art. 32, al. (1), lit. c: (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobată pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:  
lit. c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței.
- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.
- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012.
- Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „elaborare P.U.Z. în cond. Legii 350/2001 actualizată în condițiile C.U. nr. 4106/09.11.2020.

- Parcă generatoare a studiului PUZ este înscrisă în C.F. nr. 289332.
- Conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.
- Cererea pentru aprobarea documentație în Consiliul Local se va semna de către toți proprietarii imobilelor reglementate prin studiu de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, CU MODIFICĂRILE SI COMPLETĂRILE ULTERIOARE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emitera certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabileste mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competență pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la meninerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (**copie**);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (**2 exemplare originale**):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (**copie**):

alimentare cu apă       gaze naturale

canalizare       telefonizare

alimentare cu energie electrică       salubritate

alimentare cu energie termică       transport urban

Alte avize/acorduri

PENTRU PUZ:

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z.

- Aviz Arhitect-Şef pentru P.U.Z.

- Aviz amplasament deținători rețele de apă - canalizare

- Aviz amplasament deținători rețele de gaz

- Aviz amplasament deținători rețele de electricitate

- Aviz amplasament deținători rețele de telecomunicații Telekom Romania S.A.

- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj

- Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj

- Act de reglementare al Autorității competente pentru Protecția Mediului

- Aviz Primărie - Directia Tehnică - Serviciul Siguranța circulației

- Aviz Poliția Rutieră

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (**copie**):

d.4) studii de specialitate (**1 exemplar original**):

- documentația pentru avizul de oportunitate se întocmește potrivit art.32 alin (3) din Legea nr. 350/2001

- documentația de urbanism faza P.U.Z. conform Metodologiei de elaborare și continutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- plan topografice vizat de OCPI, plan de incadrare în zonă și plan de situație în format analogic și digital cu inventar de coordonate Stereo 70 și proces verbal de recepție pentru PUZ

- aviz geotehnic preliminar (AGP cf. NP074-2022)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (**copie**);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (**copie**):

- taxa R.U.R. pentru P.U.Z.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

PRIMAR,  
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,  
Daniel Pop

Întocmit,  
Varga Maria

Elaborat: numar exemplare 2

SECRETAR GENERAL,  
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Achitat taxa de: **30.01** lei, conform Chitanței nr. **5292773** din **30/10/2023**.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungesc valabilitatea*

**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Întocmit,

Şef serviciu,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței/O.P. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ direct/prin poșta.

