ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 732123 din 29/08/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 2108 din 12/09/2023

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ

Ca urmare a cererii adresate de **IMPETUM INVESTMENTS S.A. (CUI 35352514)**, cu domiciliul în judeţul **ILFOV**, municipiul **BUCURESTI**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **Gara Herastrau**, nr. **4**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax , e-mail înregistrată la nr. **732123** din **29/08/2023**,

pentru imobilul ☐ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul **CLUJ** , municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **Louis Pasteur**, nr. **43-49**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ -, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **-, identificat prin plan de încadrare în zonă şi plan de situaţie,**

În temeiul reglementărilor documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
A. Imobile situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice. Imobile în coproprietate privată.

B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII
Servituţi de utilitate publică: nu este cazul
Alte restricţii: nu este cazul
Imobilele nu sunt situate în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecţie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinţă actuală: curţi construcţii şi construcţii înscrise în CF nr. 320550 şi CF nr. 270666
Destinaţia: Amplasamentul este situat preponderent în UTR=ZCP_Liu - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ. ZONĂ DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, parţial în UTR=Liu - LOCUINŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, parţial în UTR= Ve - ZONA VERDE DE PROTECŢIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC şi parţial în UTR=ZCP_Vt - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.
Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul: - nu este cazul

VE

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.
Zona cuprinde porţiuni ale culoarelor râului Someşul Mic şi Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spaţii verzi, circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban etc., precum şi fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanţi.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secţiunile / profilele de principiu ale malurilor, relaţiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricţii, servituţi etc şi tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării şi organizării concrete a spaţiilor.

Pentru orice intervenţii ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spaţii se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâşiei de protecţie va deveni parte a domeniului public. Porţiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafaţa urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operaţiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

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

Majoritatea spaţiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spaţii publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcţionalităţii şi imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo şi a infrastructurii specifice, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului Şef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

<u>LIU</u>

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenţa arhitecturii naţional romantice şi a stilului internaţional

Subzone:

S_Et - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiţii:

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

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor

P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.
Reglementările P.U.Z. şi R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situaţiilor tranzitorii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuinţe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puţin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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 condiţii:
a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.
Pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.
Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:
a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.
Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:
a) să nu includă alimentaţie publică;
b) să se obţină acordul vecinilor
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:
a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip
c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

<u>ZCP VT</u>

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.
Zone verzi – cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice: Grădina Botanică „Alexandru Borza" a Universităţii „Babeş-Bolyai" şi Parcul Etnografic Naţional „Romulus Vuia" al Muzeului Etnografic al Transilvaniei.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru intervenţii ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Pentru orice intervenţie ce vizează desfiinţarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un P.U.D. In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef şi al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale;
(c) mobilier urban;
(d) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere;
(e) construcţii pentru activităţi culturale, ştiinţifice, de cercetare;
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere;
(g) unităţi de alimentaţie publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

<u>ZCP LIU</u>

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

.

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m şi supradfaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenţa arhitecturii naţional romantice şi a stilului internaţional).

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP_Liu se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referinţă ZCP_Liu. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP. caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desfiinţare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

– 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific;

– 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

– 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice;

– 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială;

Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. pentru care se va obţine în prealabil avizul DJCCPCN Cluj.

Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreţinere şi reparaţii curente.

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef şi al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

.

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative - apartamente suprapuse sau locuinţe

cuplate.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare 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 condiţii:
(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
(e) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile;
Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii: să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:
(a) să nu includă alimentaţie publică;
(b) să se obţină acordul vecinilor.
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădinişe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:
(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
(c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. REGIMUL TEHNIC:

<u>VE</u>

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.
În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafeţelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.
În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spaţii publice de tip Ve a culoarelor de protecţie a cursurilor de apă aşa cum sunt ele evidenţiate în plaşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referintă", ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafeţe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z, modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.
Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.
Intervenţii vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenţie, organizarea spaţiilor verzi, a sistemelor de alei şi platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
În zonele de restructurare / urbanizare, fâşiile de protecţie vor fi organizate ca spaţii verzi publice cuprinzând vegetaţie joasă, medie şi înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia faţă de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale şi velo, locuri de odihnă etc.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1%

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

C.U.T. maxim = 0.01

<u>LIU</u>

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

.
Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
a) să aibă front la stradă;
b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 m;
Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.
În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.
Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:
a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m. In cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m.
Prin exceptie, în situaţia 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 situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:
a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m.
b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă de 3 m
Prin exceptie, în situaţia 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 situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru toate situaţiile:
a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
c) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
d) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:
Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:
a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare
Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D.
Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:
a) să nu includă alimentaţie publică;
b) să se obţină acordul vecinilor.
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.
Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.
Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuinţe, alte utilizări admise:
P.O.T. maxim = 35%
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
P.O.T. maxim = 25%.
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

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

Locuinţe, alte utilizări admise:
C.U.T. maxim = 0,9
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
C.U.T. maxim = 0,5.
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

<u>ZCP VT</u>

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

.
Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepţionale în ţesutul urban istoric, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D sau P.U.Z.C.P, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESEĂ

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Clădiri / corpuri noi

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

Clădiri existente

Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.

În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.

Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

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

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

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui P.U.D, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală.

Acestea se vor conserva şi restaura.
Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unităţii urbanistice.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unităţii urbanistice.

<u>ZCP LIU</u>

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

.
Amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.
Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI
Parcelarul este protejat. Se interzic operaţiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă ţesutului urban.
În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
• să aibă front la stradă;
• adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate;
În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel putin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente;
Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:
(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m. În cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m. Alternativ, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:
(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m
(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există

calcane, cu o distanţă minimă de 3 m. Alternativ, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.
Pentru toate situaţiile
(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m.
(c) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
(d) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.
În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui P.U.D. avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeaşi parcelă.
În acest caz, distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiţionale pentru zonă.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:
Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:
(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
(a) minimum două locuri de parcare
Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:
(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel admis va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.
Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Clădiri noi
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade,

placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.
Clădiri existente
Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.
Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.
În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:
Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.
Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.
Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc.
Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.
Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.
În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
Se vor aplica reglementările anterioare;
Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.
Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuinţe, alte utilizări admise:
P.O.T. maxim = 35%
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
P.O.T. maxim = 25%.
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

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

Locuinţe, alte utilizări admise:
C.U.T. maxim = 0,9
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
C.U.T. maxim = 0,5
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m)

4. REGIM ACTUALIZARE:
În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parţial şi se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentaţiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

- În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, parcela este situată preponderent înpreponderent în UTR=ZCP_Liu - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ. ZONĂ DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, parţial în UTR=Liu - LOCUINŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, parţial în UTR= Ve - ZONA VERDE DE PROTECŢIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC şi parţial în UTR=ZCP_Vt - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC.
- Pentru suprafeţede de teren aferente UTR=Ve şi UTR=ZCP_Vt este interzisă schimbarea acestei categorii de spaţii, această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ.
- 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 documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
lit. c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat, după caz, conform competenţei.
- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obţinerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.
- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare şi consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012.
- Conform Legii 350/2001 modificată şi actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii Autorizaţiei de Construire.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „elaborare plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu 8 locuinte individuale si dotari conexe, operatiuni notariale comasare in vederea reparcelarii, amenajari exterioare si imprejmuire, organizare de santier".
- Parcelele generatoare ale studiului PUZ sunt înscrise în C.F. nr. 270666, 252963, 320551, 320550.
- Conform Legii nr. 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANŢILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situația în care autoritatea competentă 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 menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În 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-Sef judetul Cluj pentru P.U.Z.**

☒**- Aviz Arhitect-Sef municipiul Cluj-Napoca pentru P.U.Z.**

☒**- Aviz amplasament deținători rețele de apă - canalizare**

☒**- Aviz amplasament deținători rețele de gaz**

☒**- Aviz amplasament deținători rețele de electiricitate**

☒**- Aviz amplasament deținători rețele de telecomunicații (Telekom Romania S.A.)**

☒**- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Judetului 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)**:

☒**-Ministerul Culturii. Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj**

☒**- Aviz Administratia Nationala Apele Romane - Administratia Bazinala de apa Somes SA**

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 RUR pentru PUZ**

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

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Bumbac Bianca

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: **99.00** lei, conform O.P. nr. **205** din **17/08/2023**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 12/09/2023.

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

se prelungește 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-şef,

_____

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.