

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

<b>Denumirea investiției:</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
<b>Amplasament :</b>	Str. Luminii, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiar:</b>	MFM CONSTRUCT SRL și asociații str. Oașului, Nr.86-90 C, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Proiectant general:</b>	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Constantin Brancusi, nr. 55, Cluj-Napoca
<b>Șef proiect:</b>	Arh. Cristian Urcan
<b>Colectiv elaborare:</b>	Arh. Manuela-Ioana Bodnar
<b>Coordonator urbanism:</b>	Arh. Urbanist Cristian Banut

DECEMBRIE 2024

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Memoriu de prezentare

### **PIESE DESENATE**

- U.01 Plan de încadrare in PUG și zonă
- U.02 Plan de situație existent
- U.03 Plan reglementări urbanistice
- U.04 Plan rețele edilitare
- U.05 Plan proprietate asupra terenurilor
- U.06 Plan de situatie propusa
- U.07 Analiza sectoriala
- U.08 Volumetrie propusa

## CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

### 1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

### 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6 Indici urbanistici
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8 Protectia mediului
- 3.9 Obiective de utilitate publica

### 4 CONCLUZII

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1 INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea investiției:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA</b>
<b>Amplasament :</b>	Str. Luminii, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiar:</b>	<b>MFM CONSTRUCT SRL și asociații</b> Str. Oașului, nr. 86-90 C, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. SQM Architecture S.R.L.</b> str. Constantin Brancusi, nr. 55, Cluj-Napoca
<b>Data elaborării:</b>	Decembrie 2024

### 1.2 Obiectul Studiului de oportunitate

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **MFM CONSTRUCT SRL și asociații** cu sediul in Str. Oașului, nr. 86-90 C, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA** pe Str. Luminii, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ pentru parcelare și construire locuințe familiale și instituții publice.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând:

1. Locuirea individuală – locuințe semicolective cu maxmim 2 unități locative pe parcelă
2. a Instituții și servicii publice sau de interes public  
b funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură,  
c funcțiuni de învățământ și cercetare,  
d funcțiuni de sănătate și asistență socială,  
e funcțiuni de cult.  
f Locuințe de serviciu permanente sau temporare  
g Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora  
Garaje

### 1.3 Surse de documentare

Ridicare topografică  
Extrase C.F.  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
Harta oraşului de pe siteul Primăriei Cluj-Napoca  
Google Maps  
Avize reţele  
Aviz de Oportunitate nr. 272 din 15.11.2024

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Prezentare

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a oraşului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice şi este accesibil din partea de sud de un drum asfaltat conectat cu str. Eugen Ionesco.

### 2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a oraşului Cluj-Napoca, în cartierul Zorilor, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este situat pe un teren în pantă ce dezvoltă o declivitate de 10 m dinspre sud spre nord şi 12m dinspre est spre vest, declivitate accentuată în partea nordică a arelului studiat..

Poziţia terenului este deosebită permiţând o bună însorire şi orientare faţă de toate punctele cardinale.

Constituenţii geologici pot fi studiaţi în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate  $I_m$  cuprins între : -20 .... 0, respectiv zonei climatice calde şi se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 °C;
- precipitaţiile medii anuale de peste 630 l/m<sup>2</sup>;
- frecvenţa anuală cea mai mare o deţin vânturile din direcţia sud-est, urmate de vânturile din nord-vest şi cele din sud-vest, schimbările de direcţie dese sunt datorate configuraţiei reliefului;

Adâncimea de îngheţ în perimetrul localităţii este cca. 1,10 – 1,20 m de la nivelul terenului. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Vegetaţia este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 şi SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistenţă la cutremur. Partea 5 : Fundaţii, lucrări de susţinere şi aspecte

geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea  $a_g=0,08$  g.

## 2.4 Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca printr-un drum asfaltat care este conectat cu strada Eugen Ionesco. Mai există o posibilă legătură în partea de nord a parcelei cu strada Tudor Arghezi.

Traficul din zonă este redus și este format din autovehiculele proprietarilor de case private de pe strada mai sus menționată.

## 2.5 Ocuparea terenului

Terenurile studiate prin prezentul PUZ sunt libere de construcții, având destinația actuală arabil și fâneată.

Terenul studiat în suprafață de 23789 mp este format din 3 parcele care sunt înscrise în

### 1. MFM CONSTRUCT SRL

VANCIU GHEORGHE IOAN

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

- nr. C.F. 341094 S: 10789 mp

### 2. VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

ROYAL CONSTRUCT MAISON SRL

CÂNȚA GHEORGHE-SORIN și soția CÂNȚA MARIOARA-CRINA

SQUARE POINT SRL

SILAGHI GRAȚIAN-EMANUEL

- nr. C.F. 341034 S: 12403 mp

### 3. VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

- nr. C.F. 341816 S: 597 mp \*

este proprietatea beneficiarilor.

**\*OBS:** suprafața studiată prin P.U.Z. din suprafața de 1947 mp, conform C.F. 341816

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 23789 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Uli/c.

## 2.6 Echipare edilitară

Terenul studiat este liber de echipamente edilitare.

Se vor realiza racordurile necesare la utilitățile prezente în zonă.

## 2.7 Probleme de mediu

Pentru asigurarea stabilității terenului, parcelele noi create vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, ce vor arma straturile și vor echilibra nivelul apei din teren prin extracție, îmbunătățind astfel parametrii geotehnici ai solului.

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va racorda la sistemul de canalizare.

Nu există riscuri naturale și atropice în ceea ce privește terenul studiat.

## 2.8 Optiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

# 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele studii și documente:

- **CU 422 / 27.02.2023**
- **Aviz de Oportunitate nr. 272 din 15.11.2024**

Studii analitice după cum urmează :

- **Expertiza geotehnică nr. 281/07.08.2024**

- **Reambulare topografică**

- **Relatia zona-oras**

1. **Proximitatea față de centrul orașului:** Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 5,3 km de centrul orașului, ceea ce îi conferă un acces relativ ușor la activitățile economice, comerciale și administrative din centrul urban. Această proximitate este un avantaj major, asigurând o conectivitate bună cu zonele centrale și cu facilitățile urbane, ceea ce poate atrage atât dezvoltarea rezidențială, cât și creșterea atractivității pentru investiții comerciale și de afaceri.
2. **Accesibilitatea la infrastructura de transport:** Amplasamentul beneficiază de legături ușoare cu principalele artere de circulație ale orașului, ceea ce garantează o mobilitate sporită. Accesul rapid la rețeaua de transport urban este un factor esențial pentru integrarea eficientă a zonei în contextul urban general, facilitând transportul public și privat către zonele centrale ale orașului. Această accesibilitate sprijină dezvoltarea zonei ca o extindere naturală a orașului, cu un potențial ridicat de atragere a noilor locuințe și activități economice.
3. **Zona verde și vegetație abundentă:** Un alt avantaj important al amplasamentului este prezența unei vegetații bogate, care contribuie la un mediu sănătos și atractiv pentru locuit. Spațiile verzi nu doar că oferă un cadru natural plăcut, dar joacă și un rol semnificativ în menținerea unui microclimat favorabil, îmbunătățind calitatea aerului și oferind oportunități de recreere. De asemenea, vegetația poate fi un factor determinant

în dezvoltarea unor proiecte imobiliare ecologice și sustenabile, atrăgând locuitori și investitori preocupați de calitatea vieții.

4. **Zona în plină dezvoltare:** Amplasamentul se află într-o zonă în plină dezvoltare, ceea ce sugerează o dinamică urbanistică activă și un potențial mare de expansiune. Aceasta poate însemna atât o oportunitate pentru investiții în infrastructură și servicii, cât și provocări legate de gestionarea expansiunii urbane. Într-o astfel de zonă în dezvoltare, planificarea atentă și integrată este esențială pentru a asigura coeziunea între noile construcții și mediul natural, protejând în același timp biodiversitatea și sporind calitatea vieții locuitorilor.

5. **Echilibrul între dezvoltare și conservare:** Într-o zonă aflată într-un stadiu de dezvoltare rapidă, este important să se asigure un echilibru între extinderea urbanistică și conservarea spațiilor verzi. Protejarea vegetației existente și integrarea unor soluții verzi în noile proiecte vor fi esențiale pentru a păstra caracteristicile naturale ale zonei, prevenind aglomerările și poluarea excesivă. Investițiile în infrastructura verde, cum ar fi parcurile și grădinile urbane, pot contribui la menținerea unui mediu urban sănătos.

**Concluzie generală:** Amplasamentul studiat se află într-o locație favorabilă, cu acces ușor către centrul orașului și către principalele artere de circulație, într-o zonă verde și în expansiune. Potențialul său de dezvoltare urbană este semnificativ, dar necesită o planificare atentă pentru a asigura un echilibru între urbanizare și protecția mediului natural, având în vedere beneficiile pe care vegetația le aduce pentru calitatea vieții și sustenabilitatea zonei.

#### - Conformari spațial volumetrică

1. **Diversitatea tipologică și volumetrică:** Zona studiată se caracterizează printr-o diversitate volumetrică semnificativă, dominată de clădiri cu înălțime variabilă și tipologie compactă. Acest amestec de tipuri de construcții (clădiri cu înălțimi variabile și locuințe înșiruite) creează un peisaj urban dinamic și flexibil, dar și unele provocări legate de coerența vizuală și funcțională a zonei. Acest tip de țesut urban poate influența atât percepția estetică a locului, cât și integrarea noilor dezvoltări în contextul existent.
2. **Proximitatea față de centrul orașului:** Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 5,3 km de centrul orașului, ceea ce îi conferă un acces relativ ușor la activitățile economice, comerciale și administrative din centrul urban. Această proximitate este un avantaj major, asigurând o conectivitate bună cu zonele centrale și cu facilitățile urbane, ceea ce poate atrage atât dezvoltarea rezidențială, cât și creșterea atractivității pentru investiții comerciale și de afaceri.
3. **Accesibilitatea la infrastructura de transport:** Amplasamentul beneficiază de legături ușoare cu principalele artere de circulație ale orașului, ceea ce garantează o mobilitate sporită. Accesul rapid la rețeaua de transport urban este un factor esențial pentru integrarea eficientă a zonei în contextul urban general, facilitând transportul public și privat către zonele centrale ale orașului. Această accesibilitate sprijină dezvoltarea zonei ca o extindere naturală a orașului, cu un potențial ridicat de atragere a noilor locuințe și activități economice.
4. **Zona verde și vegetație abundentă:** Un alt avantaj important al amplasamentului este prezența unei vegetații bogate, care contribuie la un mediu sănătos și atractiv pentru locuit. Spațiile verzi nu doar că oferă un cadru natural plăcut, dar joacă și un rol semnificativ în menținerea unui microclimat favorabil, îmbunătățind calitatea aerului și oferind oportunități de recreere. De asemenea, vegetația poate fi un factor determinant în dezvoltarea unor proiecte imobiliare ecologice și sustenabile, atrăgând locuitori și investitori preocupați de calitatea vieții.
5. **Zona în plină dezvoltare:** Amplasamentul se află într-o zonă în plină dezvoltare, ceea ce sugerează o dinamică urbanistică activă și un potențial mare de expansiune. Aceasta



poate însemna atât o oportunitate pentru investiții în infrastructură și servicii, cât și provocări legate de gestionarea expansiunii urbane. Într-o astfel de zonă în dezvoltare, planificarea atentă și integrată este esențială pentru a asigura coeziunea între noile construcții și mediul natural, protejând în același timp biodiversitatea și sporind calitatea vieții locuitorilor.

6. **Echilibrul între dezvoltare și conservare:** Într-o zonă aflată într-un stadiu de dezvoltare rapidă, este important să se asigure un echilibru între extinderea urbanistică și conservarea spațiilor verzi. Protejarea vegetației existente și integrarea unor soluții verzi în noile proiecte vor fi esențiale pentru a păstra caracteristicile naturale ale zonei, prevenind aglomerările și poluarea excesivă. Investițiile în infrastructura verde, cum ar fi parcurile și grădinile urbane, pot contribui la menținerea unui mediu urban sănătos.

#### - Caracteristicile țesutului urban

1. **Diversitatea tipologică a țesutului urban:** Zona analizată prezintă un țesut urban complex, caracterizat printr-o combinație de structuri compacte de diverse înălțimi, alături de zone cu locuințe înșiruite și de tip urbanism liber. Această diversitate poate crea un contrast vizual și funcțional între diferitele zone, influențând atât percepția estetică, cât și calitatea vieții locuitorilor.
2. **Impactul țesutului neomogen:** Prezența unui țesut urban neomogen, cu diferențe semnificative de volum și înălțime între clădiri, poate duce la o insuficientă integrare a diverselor tipuri de construcții. Aceasta poate genera o ruptură la nivel de coerență urbanistică, iar în unele cazuri, poate afecta confortul vizual și acustic al zonei.
3. **Beneficiile integrării volumelor compacte:** Propunerea de a construi volume de tipologie compactă în cadrul zonei studiate poate contribui la o mai bună integrare a noilor construcții cu țesutul existent, având avantajul unei densități mai mari și a unei structuri mai uniforme. Clădirile de tip compact pot facilita o mai bună organizare a spațiilor publice și private, reducând fragmentarea urbanistică și promovând o dezvoltare sustenabilă.
4. **Conectivitate și coeziune urbană:** Zona ar putea beneficia de o îmbunătățire a conectivității și coeziunii urbane prin implementarea unor soluții care să integreze armonios diferitele tipuri de locuințe (înșiruite, compacte și de tip urbanism liber). Crearea unor axuri de circulație eficiente și a unor spații publice comune ar putea sprijini dezvoltarea unei comunități coezive și favorabile interacțiunii sociale.

#### - Analiza funcțională sectorială

1. **Accesibilitatea la spații publice și funcțiuni urbane:** Amplasamentul propus pentru construcție beneficiază de o localizare favorabilă, având acces direct și nelimitat la parcuri și scuaruri publice. Acestea oferă locuitorilor și vizitatorilor oportunități de recreere și relaxare, contribuind la crearea unui mediu de viață plăcut și sănătos. Accesul ușor și gratuit la aceste spații verzi este un factor esențial pentru dezvoltarea unei comunități sustenabile și atractive.
2. **Acces la transport public și infrastructură comercială:** Amplasamentul se află la o distanță de doar 400 m (aproximativ 10 minute de mers pe jos) de stațiile de transport public, ceea ce asigură o conectivitate bună cu restul orașului. Aceasta facilitează accesul rapid la zonele centrale sau alte părți ale orașului, oferind locuitorilor o mobilitate sporită. De asemenea, zona înconjurătoare este bine deservită de diverse funcțiuni terțiare, precum magazine de materiale, servicii de întreținere (service auto), funcțiuni edilitare și altele, ce răspund nevoilor cotidiene ale locuitorilor și contribuie la funcționarea eficientă a zonei.

3. **Diversitatea funcțiilor pe o rază de 800 m:** Pe o rază de 800 m (aproximativ 20 minute de mers pe jos), amplasamentul beneficiază de o diversificare a serviciilor disponibile. Acesta include atât funcțiuni comerciale și servicii, dar și facilități de recreere și turism, cum ar fi hoteluri, aparthoteluri, pensiuni și servicii hoteliere, ceea ce poate atrage vizitatori și poate sprijini dezvoltarea unei economii locale dinamice. De asemenea, prezența parcurilor, sălilor de fitness și terenurilor de sport contribuie la îmbunătățirea calității vieții și oferă oportunități de activități fizice pentru locuitori.
4. **Accesibilitatea la servicii religioase și comunitare:** Pe lângă funcțiunile comerciale și recreative, zona este deservită și de servicii religioase, precum biserici, care adaugă o dimensiune importantă vieții comunității. Acest lucru sprijină coeziunea socială și creează un cadru diversificat, unde locuitorii pot accesa atât servicii de relaxare și recreere, cât și servicii spirituale și comunitare.
5. **Integrarea funcțiilor urbane și calitatea vieții:** Zona studiată oferă un echilibru între funcțiuni comerciale, de recreere, culturale și de transport, fiind bine conectată și având o gamă largă de servicii în apropiere. Aceasta poate sprijini dezvoltarea unui mediu urban integrat, favorabil unei calități înalte a vieții. Proximitatea față de diverse funcțiuni și facilități va contribui la crearea unui loc atractiv pentru locuitori, dar și pentru vizitatori, promovând atât funcționalitatea, cât și sustenabilitatea dezvoltării urbane.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând:

1. Locuirea individuală – locuințe semicolective cu maxmim 2 unități locative pe parcelă
2. a Instituții și servicii publice sau de interes public  
 b funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură,  
 c funcțiuni de învățământ și cercetare,  
 d funcțiuni de sănătate și asistență socială,  
 e funcțiuni de cult.  
 f Locuințe de serviciu permanente sau temporare  
 g Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora  
 Garaje

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor, semicolective ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform Aviz de Oportunitate 272 / 15.11.2024 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică ( locuințe familiale și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- subzona de servicii de interes public

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: **S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S\_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: **S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul beneficiază de o pantă de aproximativ 2% pe direcția sud-nord și aproximativ 7,55 pe direcția est-vest, și nu se impun soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relief sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate se propun o serie de scuaruri și jocuri mici de petrecere a timpului liber cu acces public nelimitat care vor conține locuri de joacă, zone de loisir, etc, grupate în jurul parcelelor de locuit și folosite preponderent utilizatorilor din proximitate. Această abordare asigură accesibilitate fiecărei parcele la un loc de joacă alfat în proximitate de 25m, evitându-se parcurgerea distanțelor lungi de la domiciliu la un loc de recreere. Aceste spații amenajate se vor planta cu arbori și arbuști de dimensiuni mici, medii și mari

Conf. RLU UTR Uli/c pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 40 % din suprafața de referință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servituții de utilitate publică.

### 3.4 Modernizarea circulației

Suprafețele de teren grevate prin PUG de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate și înscrise în CF cu destinația "teren rezervat pentru servitute de utilitate publică"

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Eugen Ionesco, care face legătura între cartierul Zorilor și Făget, la care situl studiat prin PUZ se leagă printr-un drum asfaltat situat în partea sudică a parcelei.

În zonele aferente locuirii se propun realizarea unor drumuri de incintă pavate care să asigure accesul auto la imobile. În capătul fiecărei alei se va propune o zonă de întoarcere pentru autovehicule și autospeciale.

Locurile de parcare auto se vor asigura respectând Anexa 2 a PUG – ului în vigoare.

Prin traseele auto propuse se dorește o descărcare cât mai cursivă a traficului.

Străzile propuse vor respecta profilele transferabile aferente Anexei 6 a RLU aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare:

- Strada "A" și "B" propuse tip IV 9 m
- drumuri de incintă 6 m – cu zonă de întoarcere

### 3.5 Zonificare funcțională

Conform Aviz de Oportunitate 272 / 15.11.2024 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică ( locuințe familiale și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- subzona de servicii de interes public

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregului ansamblu propus, ansamblu compus din zona cu funcțiune rezidențială și din cele trei subzone.

Terenurile studiate prin prezentul PUZ sunt libere de construcții, având destinația actuală arabil și fâneată.

Terenul studiat în suprafață de 23789 mp este format din 3 parcele care sunt înscrise în

#### 1. MFM CONSTRUCT SRL

VANCIU GHEORGHE IOAN  
MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA  
GUJAN MARK  
MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA  
- nr. C.F. 341094 S: 10789 mp

#### 2. VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA  
MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA  
GUJAN MARK  
ROYAL CONSTRUCT MAISON SRL  
CÂNȚA GHEORGHE-SORIN și soția CÂNȚA MARIOARA-CRINA  
SQUARE POINT SRL  
SILAGHI GRAȚIAN-EMANUEL  
- nr. C.F. 341034 S: 12403 mp

#### 3. VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA  
MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA  
GUJAN MARK  
- nr. C.F. 341816 S: 597 mp \*

este proprietatea beneficiarilor.

**\*OBS:** suprafața studiată prin P.U.Z. din suprafața de **1947 mp**, conform **C.F. 341816**

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 23789 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Uli/c.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin P.U.Z. este de 23789 mp, conform ridicarilor topografice anexate documentației, și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- pentru zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică ( locuințe familiale și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu ), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare  
  - locuințe familiale (maxim 2 unități locative pe parcelă) POT maxim = 35 %, CUT maxim = 0,9 ADC / mp
  - locuințe colective mici (maxim 6 unități locative pe parcelă) POT maxim = 35 %, CUT maxim = 0,9 ADC / mp
- pentru subzona verde (S\_Va) POT maxim = 5%, CUT maxim = 0,1 ADC / mp
- pentru subzona de instituții și servicii de interes public (S\_Is) POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,2 ADC / mp

Regimul de înălțime propus:

### U.T.R. S\_ULi/c

S\_Li/c\_a - Subzonă aferentă locuințelor individuale

Regim de înălțime	(S)+P+1E+R/M, (D)+P+R/M
H max cornișă	8 m
H max	12 m

S\_Li/c\_b - Subzonă aferentă locuințelor colective mici

Regim de înălțime	(S)/D+P+1E+R/M, (S)/D+P+2E
H max cornișă	12 m
H max	12 m

### U.T.R. S\_ULi/c - Subzona - S\_Is

Regim de înălțime	(1-3S)+P+4E+R
H max	18 m

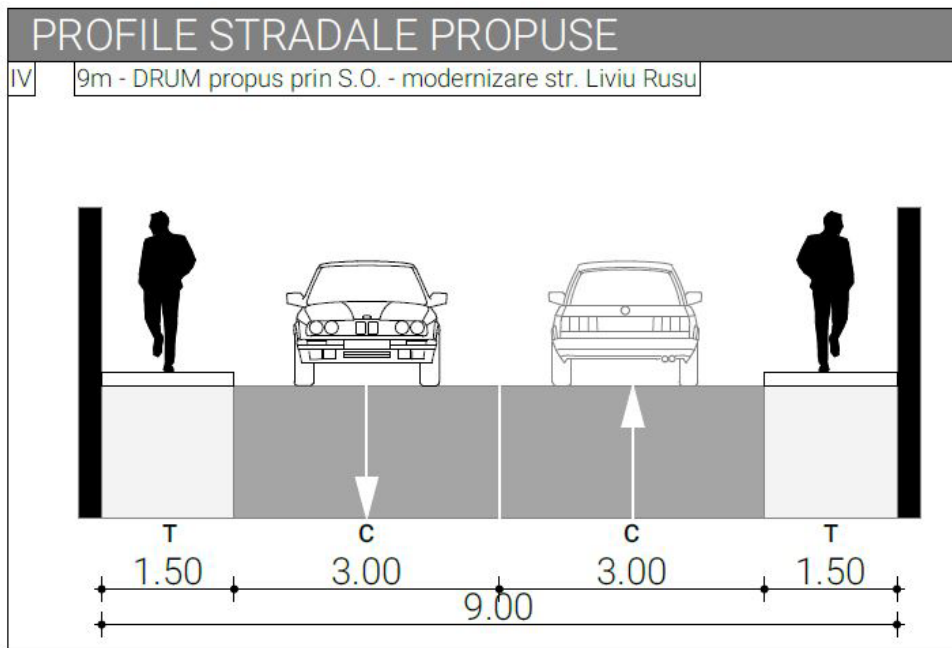
### U.T.R. S\_ULi/c - Subzona - S\_Va

Regim de înălțime	(D)+P+1E
H max	9 m

### U.T.R. S\_ULi/c - Subzona - Tr

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice si supante. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.

Profile stradale propuse:



Indici Urbanistici existenți:

Bilant teritorial: **EXISTENT**

**UTR ULi/c - zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică**

**Indici urbanistici de ansamblu**

Suprafața zonă	23789.00
P.O.T. Maxim	35.00%
C.U.T. Maxim	0.90

Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T	19000.13
S construită maximă	6650.0455
S construită desfășurată maximă	17100.117
S construită propusă	6650.05
S construită desfășurată propusă	17100.12

P.O.T. Propus	35.00%
C.U.T. Propus	0.90

## Bilanț teritorial

Suprafața de teren aferent străzi propuse	4788.87	
Suprafața de teren constructibil	19000.13	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0.00
S construită propusă	6650.05	35.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	4750.03	25.00%
S spațiu verde	7600.05	40.00%

## Spații verzi

Vezi nota 2.

## Caracteristici tehnice

Uli/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regim de înălțime (S)+P+1E+R/M, D+P+R/M

H max cornisă 8 m

H max 12 m

Uli/c\_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regim de înălțime (S)/D+P+1E+R/M,(S)/D+P+2E

H max cornisă 12 m

H max 12 m

Indici Urbanistici propuși:

**Bilanț teritorial: PROPUS**

**UTR Li - zonă cu funcțiune semicolectiva de densitate mica**

## Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața zonă	16619.41
P.O.T. Maxim	35.00%
C.U.T. Maxim	0.90

Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T	16619.41
S construită maximă	5816.79
S construită desfășurată maximă	14957.469
S construită propusă	5816.79
S construită desfășurată propusă	14957.47

P.O.T. Propus	35.00%
C.U.T. Propus	0.90

## Bilanț teritorial

Suprafața de teren construibil	16619.41	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0.00%
S construita propusă	5816.79	35.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	4154.85	25.00%
S spațiu verde	6647.76	40.00%

## Caracteristici tehnice

LcA - zona aferentă locuințelor colective mici

Regim de înălțime	(S)/D+P+1E+R/M.(S)/D+P+2E		
H max cornisă			12 m
H max			12 m

## UTR S\_Is - subzonă cu servicii de interes public

Pe parcela aferentă subzonei S\_Is se va aplica regulamentul propriu categoriei funcționale, respectiv R.L.U. S\_Is.

## Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața subzonă			941.94
P.O.T. Maxim			60.00%
C.U.T. Maxim			2.20
Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T			941.94
S construită maximă			565.16
S construită desfășurată maximă			2072.27
S construită propusă			164.46
S construită desfășurată propusă			427.58
P.O.T. Propus			17.46%
C.U.T. Propus			0.45



## Caracteristici tehnice

LcA - zona aferentă locuințelor colective mici

Regim de înălțime (S)/D+P+1E+R/M,(S)/D+P+2E

H max cornisă 12 m

H max 12 m

## Bilanț teritorial

Suprafața de teren construibil	941.94	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0.00
S construită propusă	565.16	60.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	188.39	20.00%
S spațiu verde	188.39	20.00%

## Spații verzi

Conform R.L.U. S\_Is : pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%

S teren calcul spațiu verde pe sol natural 941.94 100%

S spațiu verde 188.39 20%

## Caracteristici tehnice

Regim de înălțime (1-3S)+P+4E+R

H max 18 m

## UTR S\_Va - subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public

Pe parcela aferentă subzonei S\_Va se va aplica regulamentul propriu categoriei funcționale, respectiv R.L.U. S\_Va.

## Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața subzonă 1438.78

P.O.T. Maxim 5.00%

C.U.T. Maxim 0.10

Suprafața de teren calcul P.O.T./C.U.T 1438.78

S construită maximă 71.94

S construită desfașurată maximă 143.88

S construită propusă 71.94

S construită desfașurată propusă 143.88

P.O.T. Propus 5.00%

C.U.T. Propus 0.10

## Bilanț teritorial

Suprafața de teren constructibil	1438.78	100%
S teren dezmembrat pentru servitute de utilitate publică	0.00	0.00
S construită propusă	71.94	5.00%
S amenajări exterioare (pietonale+auto)	503.57	35.00%
S spațiu verde	863.27	60.00%

## Spații verzi

Conform R.L.U. S\_Va : pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 60%

S teren calcul spațiu verde pe sol natural	1438.78	100%
S spațiu verde	863.27	60%

## Caracteristici tehnice

Regim de înălțime	(D)+P+1E		
H max			9 m

## UTR Tr - zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Pe parcela aferentă subzonei Tr se va aplica regulamentul propriu categoriei funcționale, respectiv R.L.U. Tr. Se include în această categorie și drumurile de incintă.

## Indici urbanistici de ansamblu

Suprafața subzonă	4788.87		
S teren proprietate privată			0.00
S teren proprietate publică			4788.87

## Inventar parcări - zona rezidențială

Numărul de parcări private este estimat conform Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje, conform P.U.G.

## Număr parcări PRIVATE

UTR Li - locuințe semicolective cu maxim 2 unitati locative	72		
UTR S_Is - învățământ preuniversitar			8
UTR S_Is - Parcare vizitatori			10
<b>TOTAL PARCĂRI PROPUSE</b>	<b>90</b>		

## Nota 1

S-a considerat ca zonă reglementată suprafața de teren aferentă UTR ULi/c aflată în proprietatea beneficiarului.

## Zona reglementată

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarului 23.789,00 mp.

### Zona reglementată - U.T.R. ULi/c

S teren zona reglementată	23789.00 mp	100.00%
S teren ce se va dezmembra pentru servitute de utilitate publică	0.00 mp	0.00%
S teren aferentă subzonei Li	16619.41 mp	69.86%
S teren aferentă subzonei S_Is	941.94 mp	3.96%
S teren aferentă subzonei S_Va(parc cu acces public nelimitat)	1438.78 mp	6.05%
S teren aferentă subzonei Tr (inclusiv drumurile de incinta)	4788.87 mp	20.13%

## Nota 2

### Spații verzi - pe sol natural

Suprafața de referință pentru calculul spațiului verde pe sol natural este cea totală efectiv rămasă în proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servituții de utilitate publică:

$$\begin{aligned}
 S_{\text{teren calculul spațiului verde pe sol natural}} &= \\
 &= S_{\text{teren zona reglementată}} - S_{\text{servitute de utilitate publică}} \\
 &= 23.789,00 \text{ mp} - 0,00 \text{ mp} \\
 &= 23.789,00 \text{ mp}
 \end{aligned}$$

Conform RLU UTR ULi/c: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 40% din suprafața de referință.

## Nota 3

Pe parcelele aferente subzonelor și zonelor se vor respecta procentele minime de suprafață verde pe sol natural prevăzute în RLU S\_Is, S\_Va, S\_Et, Vpr.

## Nota 4

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici ai întregului ansamblu propus, ansamblu compus din zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică și cele trei subzone (S\_Is, S\_Va, S\_Tr).

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru UTR ULi/c - zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică este suprafața de teren conf.:

### 1.VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

ROYAL CONSTRUCT MAISON SRL

CÂNȚA GHEORGHE-SORIN și soția CÂNȚA MARIOARA-CRINA

SQUARE POINT SRL

SILAGHI GRAȚIAN-EMANUEL

nr. C.F. 341034 S: 12403 mp

### 2.MFM CONSTRUCT SRL

VANCIU GHEORGHE IOAN

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

nr. C.F. 341094 S: 10789 mp

### 3.VANCIU GHEORGHE IOAN

MESEȘAN VASILE și soția MESEȘAN CRISTINA-MARIA

MOREA VASILE și soția MOREA ROXANA-ANDREEA

GUJAN MARK

nr. C.F. 341816 S: 597 mp \*

**\*OBS:** suprafața studiată prin P.U.Z. din suprafața de **1947 mp**, conform C.F. 341816

## Nota 5

### Disfuncționalități

**starea străzilor** infrastructura nu există pe Terenul care a generat P.U.Z.

**starea frontului construit** nu există clădiri construite pe Terenul care a generat P.U.Z.

**ocuparea terenului** zonele de acces sunt disfuncționale sau inexistente

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarului precum și apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere și apele pluviale să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și a racordurilor de canalizare pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectură la aceasta adresă.

### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existente în zonă pe parcursul străzilor noi create și prelungite, în baza unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

### **3.6.2 Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor studiate se vor realiza prin prelungirea rețelelor de evacuare a apelor uzate menajere existente în zonă pe parcursul străzilor noi create și prelungite, în baza unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

### **3.6.3 Alimentare cu energie electrică**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

### **3.6.4 Telecomunicatii**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

### **3.6.5 Alimentare cu căldură**

Nu este cazul.

### **3.5.6. Alimentare cu gaze naturale**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor,

### **3.5.7. Gospodărie comunală**

Nu este cazul.

## **3.7 Protecția mediului**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind de locuințe individuale, colective mici, clădiri pentru activități economice cu caracter terțiar și dotări de interes public.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, în cuve ecologice subterane cu colectare selectivă, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Nefiind vorba de existența unui spațiu verde amenajat sau sistematizat corespunzător, ci mai mult o vegetație crescută haotic nu se pune problema conservării unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajări. Zonele verzi propuse, curățate, plantate și cu copaci toaletați vor ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibile zonele către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție sporită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi vor fi atât peste zone de subsol, dar și pe sol natural în procent de minim 40%.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Strazile noi propuse "A" și "B" vor avea profil tip IV - 9 m.

Suprafața de teren aferentă prelungirii, modernizării și propunerii de străzi va fi trecută în proprietate publică.

Realizarea străzilor propuse și a parcului nu vor implica nici o categorie de costuri din partea autorităților publice locale.

## 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Intocmit  
arh. Manuela-Ioana Bodnar



Sef. Proiect  
arh. Cristian Urcan

Coordonator specialitate  
arh. urb. Cristian Banut



SQM ARCHITECTURE SRL

str. CONSTANTIN BRANCUSI, nr. 55,  
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
RO 31434336, J12/1021/2013  
BANCA TRANSILVANIA  
RO19 BTRL RONC RT02 0653 5401



# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## 1.

## Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

## 2.

## Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

## 3.1

## Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 162 din 10.06.2020.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzone verzi.

## 3.2

## Zonificare funcțională

Parcele studiate aflate în proprietatea beneficiarului sunt încadrate în UTR Uli/c, iar după aplicarea procesului de urbanizare, acest UTR, se va modifica în UTR Li\_La, ce vor respecta prevederile menționate în avizul de oportunitate și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Uli/c.



Zone și subzone propuse:

Li - Zona de locuințe semicolective cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă

S\_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

S\_Va - Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

## 4.1 U.T.R. Li Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale sau semicolective cu maximum două unități locative pe parcelă

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privatoare la Construcții.

#### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație,
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame,
- lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

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

Pentru fluidizarea traficului se vor lua în considerare corelarea soluției cu PUZ-urile din proximitatea arealului de studiu aflate în diferite stadii de elaborare, pentru a se crea o serie de legături auto și pietonale cu trama stradală existentă și pentru a se lua în calcul posibilitatea de extindere a acestei trame pe terenurile din jurul arealului studiat.

Astfel, în interiorul parcelei se vor realiza străzi noi de legătura "A" și "B", conform planșei de reglementări, și se va propune o legătură a străzii "A" cu strada **Tudor Arghezi**, toată infrastructura fiind reglementată la un profil **IV 9m**, cu o bandă de 3,00 m pe sens și trotuare de 1,50 m pe ambele părți. Profilul se regăsește și la nivelul PUZ-urilor din proximitate.

Accesul pe parcelele de locuit se va realiza fie direct din străzile noi propuse, fie prin intermediul unor alei de acces cu lățimea de 6m, în capătul lor fiind amenajate zone de întoarcere pentru autoturisme și autospeciale.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m)

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 20 km/h.

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

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.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### Li/c\_a - Zona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

#### Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa un grup de 3 locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li/c\_a - Zona aferentă locuințelor individuale - sunt admise **locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

**Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici** - pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

**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**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

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

### 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 PUZ.

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

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

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are un caracter orientativ.

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă sau alee semicarosabilă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 10 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 20 m pentru locuințele colective și în cascadă

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 500 mp pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 600 mp pentru locuințele cuplate ( 300 mp per fiecare unitate locativa), 360 mp pentru locuințele izolate

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m.
- (b) Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor
- (c) Garajele se vor retrage cu minimum 3 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism
- (d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente 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.

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor, prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu distanța minimă de 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- (d) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- (f) se permite construirea de locuințe cuplate pe două terenuri învecinate prin acordul părților (ambilor vecini) exprimat printr-un înscris autentic

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

**ULi/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici** – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin intermediul aleilor auto și pietonale sau semicarosabile aflate în proprietate privată sau cu drept de servitute. Pe o parcelă se poate prevedea câte un acces pietonal și un acces carosabil pentru fiecare unitate locativă (la locuințele unifamiliale, cuplate sau înșiruite) sau imobil de locuințe colective.

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

Pentru aleile semicarosabile sau auto se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 20 km/h.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

**Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici** - este interzis accesul sau staționarea / parcare autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m)

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **Li/c\_a - Zona aferentă locuințelor individuale**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

### **Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

**Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:** - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

**Locuințe colective mici:** - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

**Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):** - două locuri de parcare.

**Alte activități:** - conform *Anexei 2*

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### **Li/c\_a - Zona aferentă locuințelor individuale**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras și supanta în limita înalțimii maxime, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la 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.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

#### **Li/c\_b – Zona aferentă locuințelor colective mici**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor 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 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită 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, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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 împrejurări.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurări 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 împrejurărilor va fi de 2,2 m. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurările spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejurărilor 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 (POT)

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

POT maxim = 60%

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

### 4.2

### U.T.R. S\_Is

#### Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

Subzone:

**S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

##### Serviciile de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

#### B. 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.

Piețele 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.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Clădiri de alimentație publică, cantine, etc.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si are caracter orientativ.

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

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

## **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, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

## **9. STAȚIONAREA 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.

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

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv S+P+Mez+4+R(M).

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea colorilor saturate, stridente, închise 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 la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil 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 minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

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 2,20 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 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.)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU și prin „Avizul de Oportunitate” cu nr. 207 din 24.07.2020 sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune și de colț:

P.O.T. maxim = 35%

### 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 și prin „Avizul de Oportunitate” cu nr. 207 din 24.07.2020 sau, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune și parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 0.9

## 4.3 U.T.R. S\_Va Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

**S\_Va\*** – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Spatiul se restructurează prin documentatia actuala de PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

## B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servicii de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## 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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul 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 și punctul 2.

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

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

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

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.

### 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.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

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

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcajele se vor organiza în afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

## 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 va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim **60%** din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

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

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și 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 scuarului, grădinii sau parcului.

## 4.4

## U.T.R. Tr

### Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic s-a reglementat detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

### B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUZ ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



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

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

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

Nu e cazul

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se reglementează aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

## 14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

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

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Intocmit

arh. Manuela-Ioana Bodnar



Sef. Proiect  
arh. Cristian Urcan

Coordonator specialitate  
arh. urb. Cristian Banut