



Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile Legii Nr. 350/2001


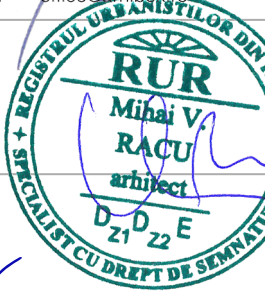

Mun. Cluj-Napoca, Str. Eugen Ionesco, nr. 35-37A-37, Jud. Cluj

Faza	P.U.Z.
Beneficiar	Pop Alexandru-Mario-Fulgențiu
Conține	Documentația tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile Legii nr. 350/2001
2. Amplasament	strada Eugen Ionesco nr. 37-41, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
3. Proiect nr. / Faza	325/2021 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	Pop Alexandru-Mario-Fulgențiu
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca
6. Conține	Documentația tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	 ARHI BOX s.r.l. arhibox.ro C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007 Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca +40 740 169 204 office@arhibox.ro
2.	Mihai RACU	arhitect	arhitectură/urbanism	 Mihai V RACU arhitect D.D.E. 21/22 E
3.	Vlad FILIP	arhitect stagiar	arhitectură/urbanism	
4.	Hunor BAKO	student arhitect	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Copie C.I.
- Copie C.U.I.
- Certificat de urbanism Nr. 1216 din 28.05.2024
- Aviz de oportunitate Nr. 91 din 26.05.2022
- Extrase C.F. nr. 354991, C.F. nr. 3319215, C.F. nr. 319737, C.F. nr. 310098, C.F. nr. 328388, C.F. nr. 319806, C.F. nr. 319807, C.F. nr. 310999, C.F. nr. 319208, C.F. nr. 319207, C.F. nr. 311053, C.F. nr. 310014, C.F. nr. 310097, C.F. nr. 319736, C.F. nr. 297405, C.F. nr. 309095
- Memoriu de prezentare

B. Piese desenate

U00	Încadrare în teritoriu	1/5.000, 1/50.000
U1	Situația existentă	1/500
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U6	Posibilitate de dezvoltare în zonă	1/1000

Întocmit

Arh. stag. Vlad FILIP



4. MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile Legii nr. 350/2001
Amplasament	strada Eugen Ionesco, nr. 37-41, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	Pop Alexandru-Mario-Fulgențiu
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca
Proiect nr.	325/2021
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Iunie 2024

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren de formă neregulată, orientat cu latura lungă pe direcția Est-Vest. Terenul are în partea vestică un front la str. Eugen Ionesco și pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile Legii Nr. 350/2001 actualizată”, pentru terenul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco nr. 35-37A-37, Jud. Cluj. Parcelele care au generat P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de **10.412,64 mp** sunt identificate conform tabelului următor:

Nr. CAD.	Suprafață (mp)	Proprietar
319806	2,201	MORARU Eugenia
319807	127	MORARU Eugenia
297405	984	POP Alexandru-Mario-Fulgențiu și MINEA Mariana
309095	1,739	MORARU Eugenia
319736	493	MORARU Eugenia
319737	30	MORARU Eugenia
310097	2,484	POP Alexandru-Mario-Fulgențiu
319207	478	MORARU Eugenia

Nr. CAD.	Suprafață (mp)	Proprietar
319208	29	MORARU Eugenia
319215	60	MORARU Eugenia
319388	596	MORARU Eugenia
310999	485	MORARU Eugenia
310014	105	MORARU Eugenia
311053	486	POP Alexandru-Mario-Fulgențiu
310098	105	POP Alexandru-Mario-Fulgențiu
354991	10	POP Alexandru-Mario-Fulgențiu

Prin proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Se dorește reglementarea terenului în vederea parcelării și amplasării unor locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim doua unitati locative, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Terenul ce se dorește a fi reglementat este de **10.412,64 mp** și are acces direct din Str. Eugen Ionesco.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

1. Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii:

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic NR. 010 / 20.03.2023

2. Au stat la bază următoarele documentații:

- P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca
- Aviz de oportunitate Nr. 91 din 26.05.2022

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona Zorilor Sud / Europa. În ultimii ani, zona s-a dezvoltat puternic din punct de vedere rezidențial prin construirea de locuințe noi, în urma parcelării terenurilor agricole existente.

Funcțiuni în vecinătate:

- Stații de autobuz;
- Funcțiuni comerciale de dimensiuni mici și medii;
- Locuințe unifamiliale, semi-colective și colective.

2.2. Potențial de dezvoltare

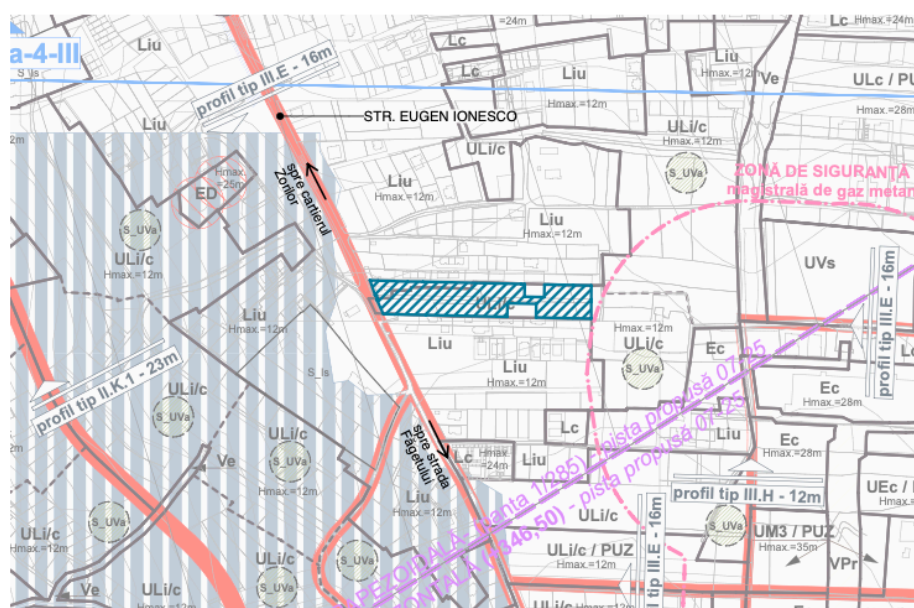
Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter rezidențial.

Prin proiect se dorește menținerea profilului de zonă rezidențială, crearea unei circulații cu acces public care să facă posibilă o legătură viitoare cu Calea Turzii și instituirea unei zone verzi.

2.3. Încadrarea în localitate

Prezenta documentație a fost elaborată pe baza certificatului de urbanism nr. 1216 din 28.05.2024.

Parcellele studiate sunt încadrate în prezent în două zone:



•UTR ULi/c - ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI.

•UTR Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

În prezent pe terenurile studiate sunt parțial edificate construcții rezidențiale (locuințe unifamiliale).

Parcela care generează P.U.Z. este identificată prin **C.F. nr. 310097** și este în proprietatea lui Pop Alexandru-Mario-Fulgențiu. Parcele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal (suprafața reglementată) sunt identificate prin: nr. cad. 310097, nr. cad. 319208, nr. cad. 319737, nr. cad. 319215, nr. cad. 310098, nr. cad. 311053, nr. cad. 309095, nr. cad. 319207, nr. cad. 319214, 319807, nr. cad. 297405, nr. cad. 310999, nr. cad. 310014, nr. cad. 319736, nr. cad. 319806, nr. cad. 354991.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, situl studiat se învecinează cu terenuri cu destinația de zone de locuințe (parcele cu construcții încadrate în UTR Liu la nord și la sud, respectiv parcele libere de construcții propuse spre urbanizare, încadrate în UTR ULi/c la vest.

La est situl se învecinează cu strada Eugen Ionesco, stradă din care se face accesul spre zona studiată.

Prin acest proiect se dorește urbanizarea zonei studiate prin următoarele proceduri:

- **dezmembrarea terenurilor pentru arteră majoră de circulație și utilitate publică - strada Eugen Ionesco;**
- **dezmembrarea terenurilor pentru obiective de utilitate publică de interes local - realizare stradă care va deservi parcelele propuse prin PUZ;**
- **instituirea subzonelor cu categorii de obiective de interes public: zone verzi cu acces public;**
- **reparcelarea terenurilor;**
- **realizarea infrastructurii edilitare;**

2.4. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat nu prezintă elemente marcante de cadru natural.

Prin proiect se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren pentru realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat.

2.5. Circulația

Principala circulație din zonă este strada Eugen Ionesco din care se face și accesul.

Prin proiect se propune crearea unei noi străzi care va putea fi continuată spre est în vederea dezvoltării unei legături cu Calea Turzii. Aceasta legătură va avea sens dublu, respectiv trotuare pe ambele părți de 1,25 m-1,50 m pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent pe două dintre parcelele ce fac obiectul P.U.Z. sunt edificate două locuințe cu regim de înălțime S+P, respectiv P. Celelalte parcele sunt libere de construcții.

2.7. Echiparea edilitară

Zona studiată este complet echipată edilitar.

Parcelele propuse vor fi branșate la rețelele de utilități existente în zonă.

2.8. Probleme de mediu

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul înconjurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în mare parte în **UTR ULi/c** și parțial în **UTR Liu** conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **Nr. 91 din 26.05.2022** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, prin instituirea / menținere următoarelor subzone:

- o **UTR Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- o **UTR SVa** - Subzona spațiilor verzi;

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspecte urbanistice conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca (UTR ULi/c, UTR Liu).

Proiectul propune valorificarea unui teren prin amplasarea unor construcții noi cu funcțiuni rezidențiale de densitate mică (locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim două unități locative cu o structură urbană coerentă (UTR Liu*).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În prezent, conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona studiată este încadrată în UTR ULi/c - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici respectiv UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Zona reglementată prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compusă din zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu parcele cu locuințe individuale sau semicolective cu maxim două unități locative (UTR Liu*) de tip izolat, cuplat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca se va păstra o suprafață verde pe sol natural de min. 40% din suprafața parcelei. Acesta va fi amenajată prin plantarea de vegetație joasă (arbori și arbuști).

3.4. Modernizarea circulației

Prin proiect se propune crearea unei noi străzi care va putea fi continuată spre est în vederea dezvoltării unei legături cu Calea Turzii. Această legătură va avea sens dublu, respectiv trotuare pe ambele părți de 1,25 m-1,50 m pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități.

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism (anexa 2), pentru fiecare dintre parcelele rezultate se vor prevedea maxim două locuri de parcare (1 loc de parcare pentru clădiri cu arie utilă mai mică de 100 mp, respectiv două locuri pentru clădiri cu arie utilă mai mare de 100 mp).

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

UTR Liu* - parcele cu locuințe individuale sau semicolective cu maxim două unități locative, cu o structură urbană coerentă.

- Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 0,9

- Reglementări:

Retragere față de aliniament: - 3m;

Retragere față de limita posterioară: - min. 5m;

Retragere față de limite laterale: - în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

Regim maxim de înălțime: - (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Înălțime maximă admisă la cornișă: - 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;

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

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL UTR-uri	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafață parcelă reglementată	10.412,64	100,00	10.412,64	100,00
UTR Liu	1.570,81	15,11	0	0
UTR ULi/c	8.841,83	84,89	0	0
UTR S_Va	0	0	883,35	8,49
UTR Liu*	0	0	9.529,29	91,51

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă;
- Rețele de canalizare menajeră;
- Rețele de canalizare pluvială;
- Rețele de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de alimentare cu gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații;

3.7. Protecția mediului

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi, arbuști și arbori, pe un procent minim de 40% din suprafața terenului, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru lățirea și modernizarea străzii Eugen Ionesco, se propune dezmembrarea unei fâșii de teren pe o suprafață de 118,02 mp.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare, zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber în cea mai mare parte) și să se transforme într-un spațiu urban destinat locuirii de densitate mică în acord cu zonele vecine.

Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate de a contribui la urbanizarea completă a unei zone parțial constituite și la eliminarea conflictelor existente între parcelele construite din vecinătate și terenul studiat.

4.2. Consecințe economice și sociale

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va putea valorifica un teren cu o poziție privilegiată în oraș cu o ocupare intensivă a terenurilor și cu urmări posibile în ceea ce privește reducerea nevoilor de mobilitate și scăderea presiunii imobiliare pe alte zone cu o conectivitate deficitară și cu infrastructură edilitară incompletă.

Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unor terenuri cu poziție favorabilă în oraș în prezent neutilizate;
- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unei zone cu arhitectură modernă compatibilă cu valorile peisagere ale zonei.

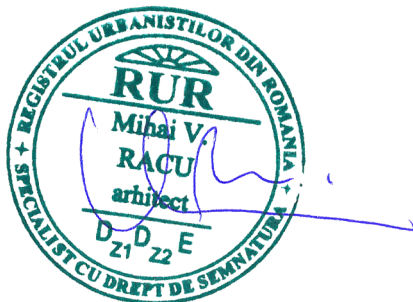
4.3. Categoriile de costuri

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private**.

Ulterior aprobării documentației PUZ se vor derula operațiunile cadastrale aferente (dezmembrarea suprafeței care va fi pentru realizarea drumului și a spațiului verde, respectiv a parcelelor pentru construcții) și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU



Întocmit,

Arh. stag. Vlad FILIP

Regulament Local de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal - strada Eugen Ionesco - Est

strada Eugen Ionesco nr. 37-41, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Prezenta documentație însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii 350/2001 actualizată**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul R.L.U. va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

R.L.U. conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile R.L.U. aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z.;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de P.U.Z. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, diguri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care P.U.G. prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin P.U.Z. și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Eugen Ionesco, nr. 37-41, Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea vestică un front la Str. Eugen Ionesco, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- **UTR ULi/c** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- **UTR Liu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținerea următoarelor subzone:

- **UTR Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- **UTR S_Va** - Subzona spațiilor verzi;

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, cu locuințe unifamiliale sau semicolective cu două unități locative, regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Sector 1 - 8m (profil pe fond construit existent);
- Sector 2 - 9m.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, și a reglementărilor de mai jos.

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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu trotuare de 1,25m lățime pe sectorul 1, respectiv de 1,50m lățime pe sectorul 2, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 inauzibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt 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 s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică.

Terenul aferent **UTR Liu*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m sau se vor amplasa pe limită în cazul clădirilor cuplate (conform planșei - reglementari urbanistice);
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de cel puțin 5 m;
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- e) toate construcțiile de pe parcela în întregul urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se permite amplasarea a două corpuri de clădire pe aceeași parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la drumurile private deschise circulației publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea

un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a doua accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă 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, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

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 împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,5.

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

UTR Liu - Subzona S_Va - Subzona spațiilor verzi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul propus

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.

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. SERVIȚII 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 P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

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.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- 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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 îmbrăcămînți

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 La Regulamentul local de urbanism din P.U.G. Cluj-Napoca.

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 pastişe 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 bransament 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

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

Împrejmuirile nu sunt obligatorii, dar ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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)

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)

Întocmit,

Dr. Arh. Mihai RACU

