

Zonă de urbanizare
Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate,
pe teritorii fără infrastructură completă

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului</p> <p>Caracterul propus Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.</p>	<p>Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului</p> <p>Caracterul propus Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>În toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare reglementată în continuare. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză; (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă); (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc; <p>Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU. <ol style="list-style-type: none"> (4) aprobarea PUZ; (5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: <ul style="list-style-type: none"> • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare PUG Cluj-Napoca și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; (7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică și 	<p>În toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză; (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă); (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc; <p>Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU. <ol style="list-style-type: none"> (4) aprobarea PUZ; (5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: <ul style="list-style-type: none"> • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare PUG Cluj-Napoca și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

<p>recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p> <p>ULid / PUZ Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “Reglementarea situațiilor tranzitorii”. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.</p>	<p>(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică și recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.</p> <p>Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.</p> <p>ULid / PUZ Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “Reglementarea situațiilor tranzitorii”. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.</p>
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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.</p> <p>Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțile 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).</p>	<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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.</p> <p>Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi 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 și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.</p>

	Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de <i>teren rezervat pentru servitute de utilitate publică</i> .
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Pentru străzile de interes local 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. 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.	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 / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Pentru străzile de interes local 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. 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.
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.	Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.
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 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) 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. 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	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 <i>Anexei 1</i> 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) 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. Servicii profesionale sau manufacturiere , conform <i>Anexei 1</i> 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.
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.	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI	
Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini	Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ

<p>cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) vor avea front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m</p> <p>(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp</p> <p>(e) vor avea formă regulată</p>	<p>următoarele condiții:</p> <p>(a) vor avea front la stradă;</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m;</p> <p>(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;</p> <p>(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp;</p> <p>(e) vor avea formă regulată</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
<p>Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.</p> <p>Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.</p> <p>Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.</p> <p>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 25 mp.</p>	<p>Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m 4-6 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.</p> <p>Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.</p> <p>Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.</p> <p>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 25 mp.</p>
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
<p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.</p> <p>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.</p> <p>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.</p> <p>Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p>	<p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.</p> <p>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.</p> <p>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.</p> <p>Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p>
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<p>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 4,5 m.</p> <p>În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>	<p>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 4,5 m.</p> <p>În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.</p>
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
<p>Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.</p> <p>Necesarul de parcaje:</p> <p>Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:</p> <p>- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.</p> <p>Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):</p> <p>- două locuri de parcare.</p> <p>Alte activități:</p> <p>- conform Anexei 2</p>	<p>Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.</p> <p>Necesarul de parcaje:</p> <p>Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:</p> <p>- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.</p> <p>Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):</p> <p>- două locuri de parcare.</p> <p>Alte activități:</p> <p>- conform Anexei 2</p>
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
<p>Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și mansardă, parter și etaj sau demisol și parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).</p>	<p>Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și mansardă, parter și etaj sau demisol și parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).</p>

<p>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.</p> <p>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.</p>	<p>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.</p> <p>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. .</p> <p>Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.</p> <p>Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>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.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.</p> <p>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.</p> <p>Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>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.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.</p> <p>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.</p>
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.</p> <p>In zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.</p> <p>În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.</p>
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</p> <p>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.</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</p> <p>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.</p>
14. ÎMPREJMUIRI	
<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuii. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.</p> <p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o</p>	<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuii. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.</p> <p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o</p>

<p>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.</p> <p>Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>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.</p> <p>Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>
--	--

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 20%	P.O.T. maxim = 20%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,4	C.U.T. maxim = 0,4