



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE

Conform Aviz de Oportunitate nr. 159 din 28.12.2022

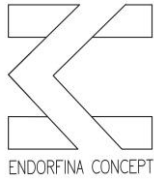
Str. Nicolae Bălcescu, nr. FN, cod poștal 407042, sat Sânnicoara, com. Apahida, jud. Cluj, nr. CF
53633, 66608, 55352

*Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementarilor și prevederilor cuprinse în
Regulamentul de Urbanism aferent com. Apahida, sat Sânnicoara.*

FEBRUARIE 2024

“PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE

1 | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE.....

1. PRINCIPII GENERALE

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI DE URBANISM

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

UTR LC – zonă de locuințe colective

UTR CCr – zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

UTR V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 159 din 28.12.2022

Jud.Cluj, com. Apahida, sat Sânnicoara, cod poștal 407042, str. Nicolae Balcescu, nr. F.N.

Prezentul Regulament de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Apahida se întocmește conform art. 32, lit. c din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Principii generale

Rolul RLU_ aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE"

(a) Regulamentul local de urbanism constituie ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având rolul de a asigura aplicarea principiilor directe 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.

(b) Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Apahida însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.G. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(c) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Apahida, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

(d) 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, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltarea echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.

Planul Urbanistic Zonal are în vedere urbanizarea unei zone cu suprafața totală de 11 961 mp înscrise în CF după cum urmează:

1. Parcela nr. CAD/topo 53633 - "arabil", proprietar Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL,



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

suprafața 4218 mp;

2. Parcela nr. CAD/topo 66608 - "arabil", proprietar Pop Daniela-Dina, Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL, suprafața teren din acte 8700 mp, iar suprafața de teren măsurată e de 4943 mp;
3. Parcela nr. CAD/topo 55352 – "arabil", proprietar Moldovan Ovidiu-Daniel, Moldovan Letiția-Nicoleta, Teresa Construct SRL, suprafața 2800 mp.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea unității teritoriale de referință studiată, respectiv: UTR = **LC - Zonă pentru locuințe colective.**

Proprietarul terenului situat în comuna Apahida a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe o zonă studiată de circa 11961 de mp aflați în intravilan, în U.T.R. IDe 8 - Zonă unităților industriale, servicii și depozitare. Se propune schimbarea reglementărilor pentru cele 3 terenuri care însumează 11961 mp și încadrarea lor din U.T.R IDe 8 - Zonă unităților industriale, servicii și depozitare în U.T.R. LC – Zonă de locuințe colective cu un drum de acces propus în U.T.R. CCr – Zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente și un parc de aproximativ 1850 mp aflat în U.T.R. Va – Zonă de spații verzi publice aferente arterelor de circulație.

În prezent terenul este liber de construcții și are acces din nordică, din strada Nicolae Bălcescu și din drumul de acces din sud.

Se propune rezolvarea problemelor funcționale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

2. Baza legală a regulamentului

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Comuna Apahida este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:

- Legea nr. **18/1991** (actualizată și republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. **50/1991** (actualizată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **69/1991** (actualizată și republicată) privind administrația publică locală
- Ordinul MLPAT nr. **91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor (actualizat și republicat)
- Ordinul Ministerului Mediului nr. **298/1991** privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- HG nr. **51/1992** privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HG nr. 71/1996.
- HG nr. **486/1993** privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.
- Legea nr. **33/1994** (actualizată și republicată) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- Legea nr. **10/1995** (actualizată și republicată) privind calitatea în construcții
- Legea nr. **41/1995** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național (actualizată și republicată)
- Legea nr. **137/1995** (actualizată și republicată) privind protecția mediului
- Legea nr. **7/1996** (actualizată și republicată) privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- HGR nr. **31/1996** pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
- Legea drumurilor nr. **13/1974** (actualizată și republicată) și HG nr. **36/1996**
- Legea apelor nr. **107/1996** (actualizată și republicată)
- Legea locuinței nr. **114/1996** (actualizată și republicată)
- Ordinul MAPPM nr. **125/1996** pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- Ordinul MT nr. **158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- HG nr. **525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată și republicată)
- OUG **43/1997** actualizată, privind regimul drumurilor
- OUG nr. **12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, actualizată
- Legea nr. **6/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată și modificată prin OG 69/2004, Legea 289/2006, OG 18/2007, Legea 168/2007, OG 27/2008, Legea 242/2009, Legea 345/2009 și OG 7/2011
- Legea nr. **426/2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- Legea nr. **453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **203/2003** privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Legea nr. **138/2004** (republicată) privind îmbunătățirile funciare
- Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului
- Hotărârea nr. **817/2005** pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- Legea nr. **265/2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. **55/2006** privind siguranța feroviară
- Legea nr. **363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- OUG nr. **57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- OG nr. **27/2008**, ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. **213/2008** pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice
- OUG nr. **214/2008** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea **102/2014** privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
- Ordinul **119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei JUCU include prevederi din următoarele documentații de urbanism elaborate anterior:
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), secțiunea 4, aprobată prin Legea nr. 351/2001.
 - Planul Urbanistic General al comunei Jucu aprobat anterior
 - CLUJ METROPOLITAN – STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ PENTRU 2014-2020 (2030)
 - Strategia de dezvoltare a Județului Cluj 2014-2020

3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

- (a) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
- (b) Se exceptează de la prevederile alin. precedent construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (c) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

(d) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(e) Autorizațiile de construcție se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

(f) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(g) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin P.U.G.

(h) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

Prezentul Regulament se aplică pentru zona studiată aferentă P.U.Z. identificata prin:

1. Parcela nr. CAD/topo 53633 - "arabil", proprietar Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL, suprafața 4218 mp;
2. Parcela nr. CAD/topo 66608 - "arabil", proprietar Pop Daniela-Dina, Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL, suprafața teren din acte 8700 mp, iar suprafața de teren măsurată e de 4943 mp;
3. Parcela nr. CAD/topo 55352 – "arabil", proprietar Moldovan Ovidiu-Daniel, Moldovan Letiția-Nicoleta, Teresa Construct SRL, suprafața 2800 mp.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiată prin PUZ nu se suprapune cu zone afectate de utilități publice, zone protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zone care au un regim special de protecție, zone cu risc natural, zone cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice menționate în memoriul general, cu respectarea condițiilor impuse de prevederile legale și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră se va face doar cu respectarea prevederilor Codului Silvic. Cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Conform legii 107/1996, în lungul cursurilor de apă se instituie zona de protecție cu o lățime de 5 metri.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, diguiri, etc. Se vor proiecta drumurile de acces în zona de studiu conform normelor în vigoare. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

6. REGULI DE AMPLASARE SI 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 PUG 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 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ 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.

7. 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.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate construcțiile se vor brânșa la rețelele existente în zonă și se vor propune și soluții independente în cazul în care este necesar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

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.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat însumează 11961 mp și se încadrează în U.T.R. IDe 8 - Zonă unităților industriale, servicii și depozitare. Se dorește schimbarea reglementărilor pentru cele 3 parcele în U.T.R. LC – Zonă de locuințe colective cu un drum de acces propus în U.T.R. CCr – Zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente și un parc de aproximativ 1850 mp aflat în U.T.R. V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport.

După alipirea parcelelor se vor construi 5 corpuri de locuințe P+3E+Er cu câte 30 apartamente la nivelele superioare, iar la parter gradinita de aproximativ 350 mp construită în corpul de la strada Nicolae Bălcescu.

Locurile de parcare se vor realiza pe sol (locuri de parcare nu se pot realiza la subsol din cauza caracteristicilor terenului, precum o arată studiu geo) și vor respecta regula de 1,5 x nr. unități locative. La un corp de clădire cu 30 de apartamente se vor regăsi minim 45 locuri de parcare. Pentru cele 5 corpuri de locuințe colective se vor realiza minim 225 locuri de parcare, din care minim 3% vor fi pentru vehicule electrice - respectiv 7 locuri de parcare și 30 locuri pentru biciclete.

În rest se vor amenaja spații verzi cu locuri de joacă pentru copii. Ansamblul de locuințe propus cuprinde atât locuințe colective cât și funcțiuni conexe zonei de locuințe colective (spații comerciale, servicii nepoluante).

Din punct de vedere urbanistic, soluția propusă nu va aduce modificări zonei și se va încadra în caracterul dominant al acesteia. În partea de vest a terenului studiat există un P.U.Z. aprobat și ansamblu realizat de ESTIMO RESIDENCE care cuprinde 9 clădiri, 298 apartamente și 327 locuri de parcare.

Conform P.U.G. Apahida, suprafața terenului neconstruibil necesar modernizării/lărgirii străzii Nicolae Bălcescu la un profil de 9.00 m este de 42.6 mp.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

IV.a UTR LC – zonă de locuințe colective

Zonă preponderent rezidențială organizată sub formă de locuințe colective, cu o structură coerentă.

Servituți

(1) Se vor aplica restricțiile prevăzute în planșa Reglementări și în Regulamentul local de urbanism.

(2) În vederea modernizării tramei stradale se vor aplica servituțile conform planșelor: Proprietatea asupra terenului și Mobilare propusă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

(1) Locuințe colective

(2) Funcțiunea de locuire este permisă doar la nivelurile supraterane: parter, etaje, mansarda, etaj retras. Demisolul și subsolul pot avea doar funcțiuni de spații tehnice/ garaje/ depozitare.

Utilizări permise cu condiționări:

(1) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

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

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

Utilizări interzise:

(1) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă;

(3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- (4) Funcțiuni de creștere a animalelor;
- (5) Locuințe unifamiliale amplasate izolat, cuplat sau înșiruit pe parcelă;
- (6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- (8) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în specificul zonei și vor respecta prevederile Codului Civil.

Caracteristici ale parcelelor:

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 700 mp;
 - (b) frontul la stradă să fie minim 12.00 m;
- (2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);
- (3) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate și să aibă posibilitate de acces.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

- În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile se vor amplasa pe aliniamentul stradal propus în incintă (fața de UTR CCr)
- În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de limita frontală, dar nu mai puțin de H/2.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu 3.00 m/H/2
- (2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- (3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu 3.00 m/H/2.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- (1) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- (2) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;
- (3) Anexele care nu adăpostesc animale și nu produc poluare vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5m; este permisă și alipirea acestor tipuri de anexe de construcțiile de locuit.

Condiții de acces și circulații

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3 metri;
- (2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Înălțimea maximă a clădirilor:

Regimul de înălțime admis este:

- Subsol+Demisol + Parter + 3 Etaje + Etaj retras/Mansarda (S+D+P+3E+ER/M);

Aspectul exterior al clădirilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(2) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona respectivă.

(3) Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxidului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri, ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(4) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(5) Cromatică - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Condiții de echipare edilitară:

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

Apele pluviale. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Instalații și echipamente. Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

opacă până la înălțimea de 1,40 m și transparentă peste cota de 1,40m. Se recomandă utilizarea materialelor specifice locului, și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

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.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat locuințelor și funcțiilor complementare.

Spații verzi:

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 15% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi.

Pentru funcțiunea de locuit vom avea 10 mp de spațiu verde la fiecare unitate locativă propusă.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Împrejmuiri:

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

Se admite un POT Maxim de 30 %.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

Se admite un CUT Maxim de 1.20 Adc/mp teren.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

IV. b. UTR CCr Zona cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Articolul 1: Caracterul zonei și funcțiunea dominantă a zonei

Zonă destinată atât drumurilor ca și căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor, a pietonilor și a cicliștilor, cât și a infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică etc.) unde pot fi regăsite și elemente de mobilier urban, spații verzi etc. (utilizările sunt detaliate în *Capitolul 2: Utilizare funcțională a terenurilor*).

Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

(2) Profilul stradal va respecta o ampriza de minim 6,00 m carosabil, 2.00 m trotuar pe o parte și 1.00 m amenajări pe partea opusă la care se adaugă și parcări.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- (2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;
- (3) Circulații pietonale;
- (4) Pistă de biciclete;
- (5) Rigole;
- (6) Rețele edilitare și bransamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- (7) Spații verzi;
- (8) Accese spre parcelele riverane;
- (9) Locuri de joacă pentru copii;
- (10) Stații de transport în comun;
- (11) Mobilier urban;
- (12) Zone special amenajate pentru staționarea autovehiculelor;
- (13) În cazul în care atât profilul drumului cât și amplasmentul permite, este acceptată varianta shared space – străzi cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști și pietoni, cât și pentru mașini.

Articolul 4: Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

Articolul 5: Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;
- (2) Se interzic orice construcții și/sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - a) Lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse;
 - b) Modernizarea intersecțiilor;
 - c) Realizarea spațiilor de parcare;

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

Nu e cazul.

Articolul 7: Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul.

Articolul 8: Amplasarea față de drumurile publice

Nu e cazul.

Articolul 9: Amplasarea față de aliniament

Nu e cazul.

Articolul 10: Amplasarea în interiorul parcelei – amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu e cazul.

Articolul 11: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

Articolul 12: Condiții de acces și circulații

Nu e cazul.

Articolul 13: Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră;
- (2) Se interzic parcare sau staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

Articolul 14: Înălțimea maximă a clădirilor

Nu e cazul.

Articolul 15: Aspectul exterior al clădirilor

- (1) **Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)**
 - a) Pentru confecționarea mobilierului urban vor fi folosite materiale naturale: lemn, piatră, nuiel, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase, etc.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- b) Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, bolțuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.
- c) Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse;
- d) Zidăriile din piatră vor rămâne aparente (recomandabil) sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).

(2) Pavimente

- a) Principalele căi de circulație rutieră (drumuri județene, comunale) vor avea îmbrăcăminte de asfalt.
- b) Străzile și ulițele secundare vor fi pietruite.
- c) Rigolele de scurgere a apelor pluviale vor fi înierbate și se va evita betonare acestora.
- d) Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.
- e) În cazul străzilor de tip shared space pavimentul va fi unitar, fără diferențe de nivel. Se va evita utilizarea de materiale permeabile.

Articolul 16: Condiții de echipare edilitară

- (1) În interiorul zonei de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- (2) În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului, conform legislației în vigoare.
- (3) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.

Articolul 17: Spații verzi

- (1) În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuare cât și între trotuar și aliniament (acolo unde profilul stradal permite).
- (2) Arborii maturi existenți se vor păstra în proporție de minim 80%. Ei vor putea fi eliminați doar dacă prezintă un pericol;
- (3) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Speciile indigene sunt plante care se regăsesc în mod natural în România și nu ca urmare a introducerii lor accidentale sau forțate de către om de-a lungul secolelor. Dintre arborii/pomii/arbuștii indigeni a-i României enumerăm: Salcâmul, Pinul, Arinul alb, Arinul Negru, Bradul, Plopul Alb, Plopul Negru, Ulmul, Dudul, Stejarul, Molidul, Fagul, Castanul, Ienupărul, Anin, Scoruș, Paltin, Frasin, Salcie, Răchită, Agrișul, Coacăzul, Păr Pădureț, Măr Pădureț, Cireș, Corcoduș, Teiul, Nucul, Alunul, Coacăzul, Zmeurul, Măceșul, Porumbarul, Cuniță, Păducelul, Mălinul, Liliacul, Iasomia, Salba, Cătina, Merișorul, Afinul, Răchițele, Caprifoi, Socul etc.

Articolul 18: Împrejmuiri

- (1) Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, iatră, nuiele, vegetație.
- (2) Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 1,60m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60cm.

CAPITOLUL IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 19: Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim – nu este cazul.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

Articolul 20: Coeficient maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim – nu este cazul.

IV. c. UTR V - zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport.

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Articolul 1: Caracterul zonei și funcțiunea dominantă a zonei

A. Funcțiunea dominantă

Zone verzi de sport și agrement.

B. Condiționări

În zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Apahida, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 2: Servituți

(1) Se vor aplica restricțiile prevăzute în planșa Reglementări și în Regulamentul local de urbanism.

(2) În vederea modernizării tramei stradale se vor aplica servituțile conform planșelor: Proprietatea asupra terenului și Mobilare propusă.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală;
- (2) Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile;
- (3) Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- (4) Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- (5) Locuri de joacă pentru copii;
- (6) Pavilioane cu activități flexibile;
- (7) Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere;
- (8) Parcaje.

Articolul 4: Utilizări permise cu condiții

(1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

Articolul 4: Utilizări interzise

(1) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectură și urbanism-

Florești, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

Nu e cazul.

Articolul 6: Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul.

Articolul 7: Amplasarea față de drumurile publice

Nu e cazul.

Articolul 8: Amplasarea față de aliniament

Nu e cazul.

Articolul 9: Amplasarea în interiorul parcelei – amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu e cazul.

Articolul 10: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

Articolul 11: Condiții de acces și circulații

Nu e cazul.

Articolul 12: Staționarea autovehiculelor

Nu e cazul.

Articolul 13: Înălțimea maximă a clădirilor

P.

Articolul 14: Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

CAPITOLUL IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 15: Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. = 1%.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.01.

Întocmit,
Arh. Andreea Bodea

Șef de proiect,
arh. Urb. Alida Visan