



**S.C. ALBENDIEGO S.R.L.**

Ro 18071691, J06/1600/2006  
400397 Cluj-Napoca, Romania  
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583  
www.albendiego.ro  
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**afereant –elaborare PUZ si CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME DE MAX. S+D+P+4E+ Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI SPATIU COMERCIAL DE TIP SUPERMARKET, AMENAJARI EXTERIOARE;**

Str. Subcetate nr. 19A, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

**UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA UTR .24.L4.I si UTR .24.M/Is.**

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereant PUZ – Str. Subcetate nr. 19A, mun. Bistrita jud. Bistrita-Nasaud

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ str. Subcetate in Consiliul Local Bistrita; in vederea modificarii zonei studiate din UTR.24. L2 – subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2, in afara zonei protejate in UTR .24.L4.I (locuinte colective), si UTR .24.M/Is magazine de tip supermarket.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Subcetate. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Bistrita.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

#### 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Bistrita

#### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Teritoriul studiat este delimitat de limitele cadastrale nr. cad. 84413, nr. cad. 56779 si nr. cad. 63770, consta in aprofundarea si dezvoltarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

#### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare







pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

## 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in actualul PUZ pe perimetrul studiat se poate prin intocmirea unui nou studiu urbanistic de detaliu.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejurimi.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se respecte normele de insorire si iluminat natural si sa se evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare unele fata de altele.

Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal:

Amplasarea cladirilor pe parcelele rezultate vor respecta o retragere de minim 22m fata de strada principala ,conform aliniamentului propus.

### 6.1. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Cladirile se vor retrage la minim H/2 fata de limita de proprietate dar nu mai putin de 3 m ptr locuinte colective, cu exceptia cladirilor de pe parcelele de colt unde retragerea va fi impusa de un Studiu de Insorire.

### 6.2. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele posterioare ale parcelei.

Toate constructiile se vor retrage cu minim H/2 fata de limita de proprietate sau minim 6.00 m, exceptie de la aceasta regula va face subsolurile extinse si rampele de acces la garaje subterane ce vor respecta o retragere fata de limita posterioara de proprietate de minim 2.00 m si vor respecta prevederile din codul civil. Subsolurile/ demisolurile pot fi extinse pana la limitele laterale ale parcelelor nou create. Retragerile mai mici de 3.00 m fata de limita de proprietate unde nu se respecta H/2 vor fi insotite de acord notarial al vecinilor aflati pe latura respectiva.

## 7. Reguli cu privire la circulatia si asigurarea accesurilor obligatorii

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Fiecare parcelă va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Accesurile pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie pe cel puțin o latura a imobilelor propuse.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,8m lățime și 4,2m înălțime.

Toate circulațiile interioare si racordurile la drumurile existente se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Rețelele de apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc. se vor amplasa subteran.

Branșarea cosntrucțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.







Racordurile si bransamentele la retelele existente se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperiș – se va face în spațiul verde aferent

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Prin PUZ-ul de față se propune impartirea terenului inițial în 2 unitati teritoriale.

Unitatea numarul 1 va avea destinatia de spatii comerciale si o suprafata de **7005 mp** si unitatea numarul 2 cu destinatia de zona locuinte colective si spatii comerciale la parter cu suprafata de **4927 mp**

#### **10. Reguli cu privire la amenajări exterioare (amplasarea pe spații verzi, împrejmuiri, parcuri și garaje)**

Se va prevedea o suprafata de spatiu verde de minim total de **30%** din parcela initiala , din care minim 20% pe teren natural, si restul de 10% se pot amenaja la o alta cota fata de C.T.A

Către spațiul public împrejmuirea va respecta inaltimea soclu cu inaltimea de max.0.60 m si o parte transparenta de max.1.70 m.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în stricta concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii și a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor.La clădire se va adăuga accesul mașinilor de intervenție.

### **UNITATEA TERITORIALA PROPUSA – reglementari, bilant teritorial, indici**

#### **A. UTR 24.L4.I subzona de locuire colectiva cu regim de construire discontinuu si inaltime maxima de $(S)D+P+4E+Er$ .**

#### **1. Utilizare funcțională**

##### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

Structura funcțională include locuire colectivă si zone de spatii cu alta destinatie la parter.

Spațiile de locuit (apartamentele) vor fi amplasate la etajele imobilelor..

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

La clădirile de colț parterul va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

##### **ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE cu condiții:**

Conversia funcțională în cazul spațiilor situate la parterul clădirilor existente se poate cu condiția ca accesul să se realizeze direct din exterior pentru funcțiuni publice. Diferența de nivel dintre stradă și intrare va fi de maxim 8 trepte. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului vor fi preluate printr-un racord care sa respecte normele tehnice în vigoare.

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

Instalații exterioare (de climatizare, încălzire, pompă de caldura etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu urmatoarele condiții:

Cele care ocupă frontal spre spațiul public se pot realiza doar la subsolul clădirilor.

Accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încat să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ ocupanți, cu urmatoarele condiții:







Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu locuirea  
Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp  
Să implice maxim 5 persoane  
Să aibă acces public limitat  
Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală  
Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.  
Depozitare en gros.  
Depozitare de materiale re folosibile .

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se conserva de regula structura parcelara existenta.  
Divizarea parcelelor se poate face cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ urmatoarele criterii:  
sa aiba front la strada;  
Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare decat frontul stradal  
Suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp;

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi retrase de la aliniamentul drumului str.Cetatii cu 22m din ax, respectiv cu min 6 m fata de str Subcetatii; in front discontinuu (deschis).

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu 1/2H dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu 1/2H, dar nu mai putin de 6 m. se vor respecta prevederile codului civil.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m pentru zona cu camere locuibile ,minim 1/2H in cazul in care nu exista geamuri. Cladirile pot fi alipite si pe calcan cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e este posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie. este interzisa desfiintarea bretelelor spaciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.  
Se vor prevedea, de regula, accese carosabile/ pietonale separate.







**S.C. ALBENDIEGO S.R.L.**

Ro 18071691, J06/1600/2006  
400397 Cluj-Napoca, Romania  
str. Calea Someșeni, nr. 8

tel 0732.407.583  
www.albendiego.ro  
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

În zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Un loc de parcare / apartament, un loc/200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp cu altă destinație decât locuire; conform HGR525/1996 Anexa 5.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul aflat în proprietate

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 22,50 m de la C.T.A

Regimul de înălțime (S)D+P+4E+Er

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformitate, 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.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este echipată edilitar complet;

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice;

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel ( electrice, telefonice, CATV, etc) pe spațiul public;

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor și evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Echiparea edilitară a parcelelor intră în sarcina și pe costul beneficiarului.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblu unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă); și 10% amenajat la altă cota decât C.T.A.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0.60 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții;

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.70 m;

Împrejmuirile vor putea fi dublate cu garduri vii;

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.





**S.C. ALBENDIEGO S.R.L.**

Ro 18071691, J06/1600/2006  
400397 Cluj-Napoca, Romania  
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583  
www.albendiego.ro  
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

## **ARTICOLUL 15: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**UTR 24.L4.I - POT maxim = 35%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**UTR 24.L4.I - CUT maxim = 3.00 mp.ADC/ mp. Teren**







## **UTR.24. M/IS\_subzona-spatii comerciale de tip supermarket .**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Comert de tip supermarket, hypermarket, etc, cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp;

Comert si servicii organizate in sistem "mall";

Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente ( intretinere, revizie, service, garantii, etc);

Activitati complementare/ de sustinere a profilului functional al zonei- administrative, comerciale, de cazare turistica, de loisir, etc.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilatre, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Locuire de orice tip;

Depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;

Garaje si cladiri provizorii;

Constructii provizorii;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilatre pe spatiul public;

Orice utilizari, aletele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2;

Sunt interzise lucrari de terasament sau sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conserva de regula structura parcelara existenta.

Divizarea parcelelor se poate face cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ urmatoarele criterii:  
Sa aiba front la strada;

Lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 20 m;

Suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile vor fi retrase de la aliniamentul drumului str.Cetatii cu 22m din ax, respectiv cu min 6 m fata de str Subcetatii; in front discontinuu (deschis).

### **ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Cladirile se vor retrage in mod oblicagtoriu de la limitele laterale ale parcelei cu 1/2H dar nu mai putin de 3 m; Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu 1/2H, dar nu mai putin de 6 m. Se vor respecta prevederile codului civil.







**S.C. ALBENDIEGO S.R.L.**

Ro 18071691, J06/1600/2006  
400397 Cluj-Napoca, Romania  
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583  
www.albendiego.ro  
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

in cazul coexistentei pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m pentru zona cu funcțiunea de locuire, minim 1/2H în cazul altor funcțiuni în afară de locuire și alipite pe calcan cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. accesul carosabil se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin beretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. este interzisă desființarea bretelelor spațiale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/ pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice ( ultimele dimensionate pentru trafic greu)

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă...

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. alternativ, acestea se pot în clădiri dedicate, sub/supraetere, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora. Necesarul de parcaje va respecta anexa 5 din HGR525/1996.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTÎMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12.00 m

Regimul de înălțime S+P+E

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformitate, 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.

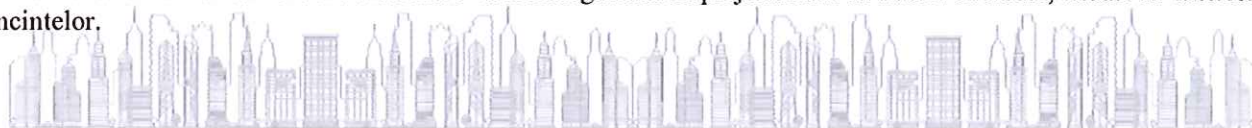
## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Zona este echipată edilitar complet;

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice;

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.







**S.C. ALBENDIEGO S.R.L.**

Ro 18071691, J06/1600/2006  
400397 Cluj-Napoca, Romania  
str. Calea Someșeni, nr. 8

tel 0732.407.583  
www.albendiego.ro  
contact@albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel ( electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;  
Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei ( eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public. Toate cheltuielile de amenajare, racordare și bransare intra în sarcina beneficiarului.

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblu unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0.60 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții;  
Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.70 m;  
Împrejmuirile vor putea fi dublate cu garduri vii;  
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

### **ARTICOLUL 15: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR.24.M/Is - POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR.24.M/Is - CUT maxim = 3.00 mp.ADC/ mp. Teren

