

PUZ - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN
CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC,
AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC
SUPRATERAN
sat Florești, str. Avram Iancu, nr. 170, com. Florești, jud. Cluj

SC KONKRET STUDIO SRL

Dr. Louis Pasteur 76/12 Cluj-Napoca
J12/124/2011; CUI 27954772
E: contact@ks-arhitectura.ro
T: 0740218872; W: www.ks-arhitectura.ro



Denumirea lucrării:
**P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN
CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC,
AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC
SUPRATERAN**

sat Florești, str. Avram Iancu, nr. 170, com. Florești, jud. Cluj

Inițiator:
COMUNA FLOREȘTI


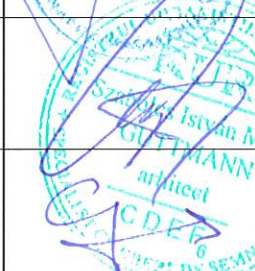
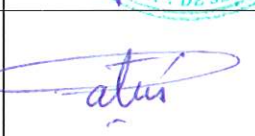

Proiectant
SC KONKRET STUDIO SRL

Număr proiect:
146/2024

I. FOAIE DE GARDĂ

- Denumirea proiectului: **P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC, AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN**
- Amplasament: **SAT FLOREȘTI, NR. 170, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ**
- Proiect nr. / Faza: **146/2024 / P.U.Z.**
- Beneficiarul lucrării: **COMUNA FLOREȘTI**
- Proiectant **SC KONKRET STUDIO SRL**
mun. Cluj-Napoca, str. dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel: 0740218872
- Conține: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

II. LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătură
1.	Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE	arhitect	șef de proiect. urbanism	
2.	Szabolcs GUTTMANN	arhitect	coordonator urbanism	
3.	George FOZOCOȘ	arhitect	urbanism	
4.	Bianca-Alexandra RAȚIU	arhitect	urbanism	

Mai 2025

III. BORDEROU

A. PARTE SCRISĂ

1. FOAIE DE CAPAT
2. FOAIE DE GARDĂ / LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
6. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R.U.R.
7. AVIZ DE OPORTUNITATE
8. CERTIFICAT DE URBANISM
9. ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI
10. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ
11. STUDIU GEOTEHNIC
12. AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN C.U.

B. PARTE DESENATĂ

- | | | |
|---------|---|------------------|
| 1. U-00 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI PUG | sc. 1:5000/10000 |
| 2. U-01 | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | sc. 1:500 |
| 3. U-02 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | sc. 1:500 |
| 4. U-03 | REGLEMENTĂRI EDILITARE | sc. 1:500 |
| 5. U-04 | REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | sc. 1:500 |
| 6. U-05 | ILUSTRARE URBANISTICĂ | sc. 1:500 |

Mal 2025

IV. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării:

P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC, AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN

1.1.2. Amplasament

SAT FLOREȘTI, NR. 170, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ

1.1.3. Inițiator:

COMUNA FLOREȘTI

1.1.4. Șef de proiect:

*ARH. LAURENȚIU KOMAROMI-GHEORGHE
SC KONKRET STUDIO SRL, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ*

1.1.5. Coordonator urbanism:

ARH. SZABOLCS GUTTMANN

1.1.6. Specialist topografie:

*ING. TOPO. ANDRA GABOREAN
SC TOPOVEST LAND SRL, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ*

1.1.7. Specialist geologie:

*ING. GEOL. RĂZVAN-GEORGE IACOB
SC GEOSOIL SOLUTIONS SRL, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ*

1.1.8. Număr proiect:

146/2024

1.1.9. Data elaborării:

MAI 2025

1.1.10. Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit pentru analizarea contextului urbanistic existent în vederea propunerii de soluții și reglementări pentru asigurarea posibilităților de amenajare a unei stații de transport public și reabilitare a accesului în curtea primăriei, amenajarea unei piațete în fața sediului administrativ al comunei și construirea unui parcaj public multietajat în zona centrală a localității, toate componente ale unui proiect de regenerare urbană. Soluțiile propuse vor modifica unele reglementări urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005.

Zona studiată prin prezenta documentație are o suprafață de 21.972 mp și este constituită din mai multe parcele, pe care inițiatorii prezentului P.U.Z. intenționează să le reglementeze în vederea realizării obiectivelor de investiții „REABILITARE ACCES ÎN CURTEA PRIMĂRIEI ȘI AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC”, respectiv „REGENERARE URBANĂ CONSTÂND ÎN AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN”.

În conformitate cu Avizul prealabil de oportunitate nr. 29123/06.03.2025 emis de Biroul de Urbanism al Primăriei Comunei Florești, zona studiată este formată din următoarele:

- parcela generatoare PUZ, str. Avram Iancu nr. 170, având CF nr. 73778, com. Florești, nr. CAD. 73778.
- parcela generatoare PUZ (parțial inclusă în zona de studiu), str. Avram Iancu (DN1-E60), având CF nr. 84280, com. Florești, nr. CAD. 84280.
- parcelă str. Prof Ioan Rusu nr. 15, având CF nr. 73777, com. Florești, nr. CAD. 73777.
- parcelă str. Prof Ioan Rusu nr. 9, având CF nr. 73782, com. Florești, nr. CAD. 73782.
- parcelă str. Avram Iancu nr. 174, având CF nr. 55960, com. Florești, nr. CAD. 55960.
- parcelă str. Avram Iancu nr. 172, având CF nr. 52836, com. Florești, nr. top. 517/2 și 519/2.

- parcelă str. Avram Iancu nr. 168, având CF nr. 53210, com. Florești, nr. CAD. 53210.
- parcelă str. Avram Iancu nr. 166, având CF nr. 54286, com. Florești, nr. CAD. 2569/1.
- parcelă str. Eroilor nr. 1, având CF nr. 86612, com. Florești, nr. CAD. 5555.
- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 69403, com. Florești, nr. CAD. 8800.
- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 50860, com. Florești, nr. CAD. 5559.
- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., cu CF necunoscut.
- alte parcele vecine din zona de studiu, cu acces din str. Prof. Ioan Rusu.

Tema program care stă la baza elaborării prezentei documentații este stabilită de comun acord cu inițiatorul proiectului și prevede:

- modul de organizare și sistematizare a circulațiilor;
- reglementarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele;
- studierea posibilităților de utilizare funcțională, amplasare, echipare edilitară și configurare a clădirilor, staționare a autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;
- perspective de evoluție, dezvoltare și reglementare a zonei studiate în viitorul apropiat.

1.3. Surse documentare

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordin 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin 839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicarea a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – Indicativ G.M. 010-2000, aprobat cu Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ G.M: 007-2000, aprobat cu Ordin nr. 217/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu Ordin nr. 37/N/08.06.2000;
- Metodologiei privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul – I.N.C.D. Urbanproiect.

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele documentații întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea prezentului P.U.Z.:

- Documentația de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005;
- Studiu de circulație, cercetări și dezvoltări privind optimizarea desfășurării traficului rutier în comuna Florești, județul Cluj, elaborate de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, Facultatea de Construcții, Departamentul Căi Ferate, Drumuri și Poduri în noiembrie 2021, pentru actualizarea P.U.G. al comunei Florești
- Certificat de Urbanism nr. 913/12.11.2024;
- Certificat de Urbanism nr. 914/12.11.2024;
- Avizul de oportunitate nr. 29123/06.03.2025
- Ridicări topografice realizate de Topovest Land SRL, ing. topo. Andra Gaborean;
- Studiu geotehnic realizat de Geosoil Solutions SRL, ing. geol. Răzvan-George Iacob

- Studiu de fundamentare arheologică PUZ și SF realizat de Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, arheolog expert dr. Zsolt Csok

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Florești este situată în zona centrală a județului Cluj și se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca. Se întinde pe o suprafață de 6.074 ha și este formată din satele Florești (reședința), Luna de Sus și Tăuți.

Comuna se află pe malul drept al râului Someșul Mic, la intersecția dintre Munții Apuseni și Podișul Transilvaniei. Relieful este unul de depresiune, înconjurată de dealuri cu altitudini medii de 400–500 m, cel mai înalt dintre ele fiind dealul Melcilor. Alte dealuri sunt Urușag, Gârbău, Cetatea Fetei, Sănăslau etc.

În ultimii ani a apărut un fenomen de mutare a locuitorilor municipiului Cluj-Napoca în localitățile din apropiere (din cauza prețurilor ridicate de pe piața imobiliară a municipiului). Comuna Florești se numără printre beneficiarii acestui fenomen care a dus la creșterea populației locale în ultimii 10 ani. La recensământului efectuat în 2021, comuna avea 52.735 de locuitori, mai mult cu aproape 30.000 de locuitori față de anul 2011 (22.813 locuitori, în creștere cu 205% față de recensământul anterior, din 2002).

Saltul Florești se află în partea centrală a comunei, dezvoltată de-a lungul str. Avram Iancu (DN1 - E60). Acesta se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca și localitățile Luna de Sus, Tăuți, Gilău și Suceagu.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Satul Florești s-a dezvoltat de-a lungul Văii Someșului Mic și a drumului Cluj-Napoca-Oradea.

În zona centrală a localității (vatra satului) privind modul în care sunt așezate construcțiile pe parcele, distingem tipologia *de tip linear*, șurile fiind construite mai retras în curte sau câteodată chiar vizavi de casă, având axa paralelă cu axa clădirii de locuit.

Pe parcele, ce au un front la stradă îngust dar cu o adâncime mare, construcțiile sunt așezate fie la frontul străzii, fie cu o mica retragere. Această aliniere începe să apară în secolele XIX și XX, odată cu tendința de urbanizare.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Funcțiunea dominantă a satului Florești este cea de locuire și funcțiuni complementare. Gradul de ocupare al terenului este unul foarte ridicat, fondul construit fiind format din clădiri rezidențiale de tip izolat cu regim redus de înălțime P, S(D)+P, P+E(M), S(D)+P+E(M) și clădiri de locuințe colective cu regim redus și mediu de înălțime de la S(D)+P+2E, până la S(D)+P+10.

Activitatea economică a localității este concentrată pe: comerț, turism, prestări servicii, creșterea animalelor, cultura plantelor, activități pomicole, lucrări de construcții etc. Dată fiind apropierea de municipiul Cluj-Napoca și includerea comunei Florești în Zona Metropolitană Cluj, în ultimii ani au apărut tot mai multe investiții locale și în alte ramuri economice.

Începând cu anul 2007 investițiile în locuințe au luat o amploare, astfel că într-o perioadă scurtă de timp, satul și-a pierdut în mare parte identitatea, căpătând un caracter periurban iar pe alocuri chiar de mahala.

2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z. se află în zona nord-estică a teritoriului administrativ al comunei Florești, în satul Florești, dezvoltat de-a lungul DN1-E60.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Florești, satul Florești, în zona centrală a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice conform C.U. nr. 913/12.11.2024 și 914/12.11.2024 și are o suprafața totală de 21.972 mp

Actualmente pe suprafața studiată sunt prezente mai multe clădiri având funcțiuni diverse (locuire, administrație, învățământ, comerț și servicii). În zona reglementată se găsesc patru corpuri de clădire:

- pe parcela având CF nr. 84280, nr. CAD. 84280, se găsește Sediul administrativ al Comunei Florești, Consiliului Local Florești, având regimul de înălțime S+P+2E+R, o suprafață construită de 762 mp și o suprafață desfășurată de 3257 mp. Nu se propun intervenții asupra acestui corp de clădire
- pe parcelă având CF nr. 55960, nr. CAD. 55960, se găsește o locuință cu regimul de înălțime Sp+P. Se propune desființarea acestui corp de clădire
- pe parcelă având CF nr. 52836, nr. top. 517/2 și 519/2, se găsesc două corpuri de clădire: 517/2-C1, 519/2-C1 - având funcțiunea de clădire cu spații comerciale, cu regimul de înălțime Sp+P și o suprafață utilă de 357,32 mp; 517/2-C2, 519/2-C2 - având funcțiunea de coteț de porci și magazie pentru furaje, cu regimul de înălțime P. Se propune desființarea celor două corpuri de clădire
- pe parcelă având CF nr. 53210, nr. CAD. 53210, două corpuri de clădire, dintre care doar corpul C2 se găsește în zona reglementată. Acesta are funcțiunea de anexă gospodărească, cu regimul de înălțime P, o suprafață construită și desfășurată de 45 mp. Se propune desființarea corpului C2 de clădire.

Din punct de vedere al vecinătăților imediate ale parcelei, zona studiată în prezentul P.U.Z. se învecinează:

- la nord – str. Avram Iancu – DN1 (E60);
- la est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- la sud – str. Prof. Ioan Rusu;
- la vest – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

Zona studiată este delimitată la nord de strada Avram Iancu (DN1-E60), iar la sud de str. Prof. Ioan Rusu, respectiv conține următoarele:

- parcela generatoare PUZ, str. Avram Iancu nr. 170, având CF nr. 73778, com. Florești, nr. CAD. 73778, cu o suprafață măsurată de 5.174 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.
- parcela generatoare PUZ (parțial inclusă în zona de studiu), str. Avram Iancu (DN1-E60), având CF nr. 84280, com. Florești, nr. CAD. 84280, cu o suprafață de 76.076 mp, din care 2.825 mp în zona de studiu. Proprietar al terenului este: STATUL ROMÂN.
- parcelă vecină str. Prof Ioan Rusu nr. 15, având CF nr. 73777, com. Florești, nr. CAD. 73777, cu o suprafață măsurată de 538 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.
- parcelă vecină str. Prof Ioan Rusu nr. 9, având CF nr. 73782, com. Florești, nr. CAD. 73782, cu o suprafață de 2.201 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.
- parcelă vecină str. Avram Iancu nr. 174, având CF nr. 55960, com. Florești, nr. CAD. 55960, cu o suprafață de 2.173 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Avram Iancu nr. 172, având CF nr. 52836, com. Florești, nr. top. 517/2 și 519/2, cu o suprafață de 1035 mp, proprietar al terenului fiind COMUNA FLORESTI, cu construcții având proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Avram Iancu nr. 168, având CF nr. 53210, com. Florești, nr. CAD. 53210, cu o suprafață măsurată de 1.560 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Avram Iancu nr. 166, având CF nr. 54286, com. Florești, nr. CAD. 2569/1, cu o suprafață de 947 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Eroilor nr. 1, având CF nr. 86612, com. Florești, nr. CAD. 5555, cu o suprafață de 820 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 69403, com. Florești, nr. CAD. 8800, cu o suprafață de 739 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 50860, com. Florești, nr. CAD. 5559, cu o suprafață de 806 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
- parcelă vecină str. Prof. Ioan Rusu fn., cu CF necunoscut, cu o suprafață de 83 mp, având proprietari necunoscuți.

- alte parcele vecine din zona de studiu, cu acces din str. Prof. Ioan Rusu, cu o suprafață totală de 3.072 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.
Suprafața totală a zonei studiate este de 21.972 mp,

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere geografic, comuna Florești este situată la interferența a trei unități principale de relief:

- la nord Câmpia Transilvaniei, prelungită sub numele Podișului Someșan, între Someșul Mic și Nadeș;
- la sud Munții Gilăului, continuați cu dealurile Feleacului;
- la mijloc, între cele două zone, este culoarul depresionar al Someșului Mic, care delimitează cele două unități de relief, deal și munte.

Comuna se situează într-o zonă deluroasă, cu altitudini de 500-600 de metri, alcătuită geologic în cea mai mare parte din calcare grosiere, tufuri vulcanice și marne. Pe pantele acestor dealuri apar abrupturi care prezintă la suprafața solului marnele, calcarele și tufurile. La cumpăna apelor Someș-Nadăș se află Dealurile Mortonușa Mică și Mortonușa Mare, care coboară spre Someș sub numele de Dealul Melcilor. Pe Mortonușa Mare se află viile Floreștiului.

Dealurile submontane ale Feleacului au vârfuri destul de înalte – Peana (833 m), și sunt alcătuite din nisipuri, gresii nisipoase, conglomerate și marno-argile, se leagă de Munții Gilăului pe care îi prelungesc până în Valea Someșului Mic. Din cauza acestor structuri, versanții erodați de torenți sunt abrupti, supuși deselor alunecări și prăbușiri de teren, mai ales acolo unde locurile sunt lipsite de zone împădurite.

Culoarul Văii Someșului Mic se caracterizează printr-un relief acumulativ, care se compune din nouă nivele: unul coborât de 2-3 metri, supus inundațiilor la viituri mari, numit Lunca, iar al doilea nivel, mai ridicat, de 4-6 metri (terasa a doua), format din nisipuri, pietrișuri și materiale coluviale aduse de pe versanți în diverse grade de solidificare și acoperite cu vegetație ierboasă. Lunca, ca un culoar larg și uniform, cu mare dezvoltare pe dreapta Someșului, se întinde între Gilău și Florești. Terasa a doua se întinde pe vatra satului Florești, iar terasa a treia, cu un nivel de 20 de metri, se află pe tot malul stâng al Someșului Mic, având pante abrupte. La vestul Lunei de Sus este terasa a patra, cu un nivel de 30 de metri față de apele Someșului Mic.

Sub aspectul reliefului, comuna Florești dispune de lunca Someșului pe care e așezată și înconjurată de dealuri. Terenul agricol fertil se întinde în această luncă, în stânga Someșului.

2.3.2. Date climatice

Clima comunei Florești este specifică regiunilor de deal și de podiș, și deși este integrată climei temperate a țării, are câteva caracteristici specifice locale. Temperatură anuală medie este de 11°C, indicând un potențial termic ceva mai scăzut față de bazinul Transilvaniei, fapt ce se datorează culoarului depresionar al Văii Someșului, care permite pătrunderea și stagnarea maselor de aer rece dinspre nord-est și astfel adesea produce inversiuni locale de temperatură, mai ales pe timpul nopții. Cea mai caldă lună a anului este iulie, cu o temperatură medie de 18,8°C, iar cea mai scăzută temperatură din întregul an se înregistrează în ianuarie, cu o temperatură medie de -2,8°C. Diferența termică este de 21,6°C, ceea ce arată caracterul moderat al climei.

Precipitațiile ating o medie anuală de 750 mm/mp, fiind mai mari în perioada de primăvară și vară. Cea mai uscată lună din punct de vedere hidrologic este luna februarie, cu o medie de 27 mm, iar cele mai multe precipitații cad în luna iunie, cu o medie de 87 mm. Vânturile dominante sunt din nord-vest pe direcția sud-est și ele bat mai mult vara, aducând bogate precipitații.

2.3.3. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geologic perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până la Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă și neogenă.

Sub aspect geomorfologic, Floreștiul sintetizează interferența a trei unități principale de relief

a) La nord Câmpia Transilvaniei, prelungită sub numele Podișului Someșan, între Someșul Mic și Nadeș;

b) La sud, Munții Gilăului, continuați cu dealurile Feleacului;

c) La mijloc, între cele două zone, e culoarul depresionar al Someșului Mic, care delimitează cele două unități de relief: deal și munte.

Pentru determinarea stratificației terenului s-a întocmit un studiu geotehnic realizat de SC Geosol Solutions SRL - ing. geo. Răzvan-George Iacob, ce a cuprins un foraj care a urmărit evidențierea structurii litologice și obținerea elementelor privind regimul hidrogeologic oferind totodată posibilitatea prelevării probelor necesare efectuării analizelor și determinărilor de laborator care definesc parametrii fizico-mecanici ai straturilor în vederea stabilirii condițiilor de fundare.

Coloana litologică identificată în punctul de forare are următoarea alcătuire:

Foraj 1

0,00 – 0,15 m - dale pavaj;

0,15 – 0,90 m - umplutură de pământ cu balast;

0,90 – 2,10 m - nisip prăfos cu pietriș;

2,10 – 6,30 m - pietriș cu nisip;

6,30 – 7,00 m - nisip cu pietriș cu intercalații de nisip prăfos gri albastrui.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -6,80m.

Având în vedere stratificațiile identificate în foraje, reiese că stratul bun de fundare îl constituie straturile de pietriș cu nisip și nisip cu pietriș cu intercalații de nisip prăfos gri albastrui, interceptate pe intervalul de adâncime cuprins între 2,10 și 7,00 m.

Amplasamentul corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic și ca stabilitate a terenului și poate fi realizată în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

2.3.4. Riscuri naturale

Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic moderat – categorie geotehnică 2, conform prevederilor normativului - indicativ NP 074/2022, existând posibilități bune de fundare, în condiții de siguranță.

În conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural comuna Florești se încadrează astfel:

Din punct de vedere al inundațiilor – nu figurează cu risc de producere a unor inundații pe cursuri de apă și pe torenți.

Din punct de vedere al alunecărilor de teren – nu figurează cu potențial în ceea ce privește riscul producerii de alunecări de teren.

Perimetrul prezintă zone relativ plane stabile. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt de asemenea în mare parte orizontale, local au pante line sau medii, dar sunt stabile. În timp nu s-au manifestat alunecări de teren pe amplasamentul analizat.

2.4. Circulația

Accesul pietonal și auto în zona studiată se realizează de pe str. Avram Iancu (DN 1 – E60) cu un carosabil de circa 12 m, acostamente (cu sau fără rigole carosabile) de circa 1,5-2,0 m pe ambele laturi și trotuare de circa 2,0-2,5 m pe ambele părți, respectiv prin str. Prof. Ioan Rusu cu un carosabil de circa 5,7 m și trotuare de circa 1,6-2,1 m pe ambele părți.

2.5. Ocuparea terenurilor

Actualmente pe suprafața studiată sunt prezente mai multe clădiri având funcțiuni diverse (locuire individuală, locuire colectivă, administrație, învățământ, comerț și servicii), iar în zona reglementată se găsesc patru corpuri de clădire dintre care trei se propun a fi desființate.

Funcțiunea dominantă în zona studiată este cea de instituții și servicii de interes public, precum și cea de locuire și funcțiuni complementare. Gradul de ocupare al terenului este mai ridicat înspre str. Avram Iancu (fondul construit fiind format din clădiri de tip izolat cu regim redus de înălțime P, Sp+P,) și Prof. Ioan Rusu (fondul construit fiind format din clădiri de tip izolat cu regim redus de înălțime P, S(D)+P, S(D)+P+E(M), P+E, S(D)+P+3E+M) și mai scăzut în zona

centrală a amplasamentului (fondul construit fiind format dintr-o clădire de tip izolat cu regim redus de înălțime S+P+2E+R).

Calitatea fondului construit existent în zonă este relativ bună din punct de vedere al rezistenței și stabilității, cu unele excepții ale clădirilor care sunt momentan nefolosite.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent pe parcelă se găsesc următoarele utilități urbane: rețeaua aeriană de electricitate a localității, rețeaua subterană de alimentare cu apă potabilă a localității, rețeaua subterană de canalizare menajeră a localității și rețeaua supraterană de utilizare a gazelor naturale.

În cazul necesității sporirii capacităților de asigurare a utilităților, aceste rețele vor fi prelungite/modificate/redimensionate, în baza avizelor de principiu emise de către deținătorii de rețele edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea mediului este determinată de calitatea aerului, apelor, solului, de starea bunurilor materiale și de sănătatea populației.

Principalele aspecte de mediu existente în zona studiată pot fi rezumate astfel:

Aer - zona nu prezintă surse importante de poluare a aerului. Prezența traficului auto în zonă reprezintă un factor de poluare permanent datorat valorilor de trafic existente pe str. Avram Iancu (DN1-E60).

Apă - toate construcțiile din zona studiată sunt racordate la rețeaua de canalizare a localității. Apele subterane pot fi poluate prin utilizarea unor fose septice neetanșe sau defecțiuni la rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Sol - neracordarea construcțiilor la o rețea de canalizare locală sau zonală se poate constitui într-o sursă de poluare a solului. Staționarea autovehiculelor în parcări neamenajate corespunzător (fără rețea de canalizare legată la un separator de hidrocarburi) pot constitui și ele surse de poluare a solului.

Zgomot - sursele de zgomot în zonă sunt traficul auto și activitatea umană curentă.

Peisaj - în prezent, zona este construită și încheată urbanistic, peisajul fiind unul cu precădere antropoc compact. În depărtare se zăresc pe direcția nord Dealul Melcilor, iar pe direcția sud Pădurea Big, Creasta Urșilor și Cetatea Fetei.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Actualmente pe amplasamentul studiat sunt prezente construcții ce adăpostesc instituții publice cu regim de înălțime redus (P+E, S+P+2E+R), locuințe individuale sau având funcțiuni comerciale, de prestări servicii, având regimuri reduse de înălțime P, P+M, D+P+E, P+E și locuințe colective având regimul de înălțime S+P+3E+M.

Zonele neconstruite au de regulă destinație agricolă (arabil) sau sunt spații înnierbate în cazul locuințelor.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Satul fiind străbătut la nord de râul Someșul Mic, deși este un curs de apă regularizat, acesta se poate constitui într-un risc natural în cazul unor inundații devastatoare. Conform hărților hidrologice existente, zona studiată în prezentul PUZ nu se află în zona inundabilă a Someșului Mic.

Riscuri de tip antropoc nu au fost identificate.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Rețeaua căilor de comunicații în zonă este constituită din străzi principale și locale, respectiv din drumul național DN1-E60. Nu au fost identificate riscuri din partea acestora.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar se află într-o zonă de protecție a monumentului

Biserica romano-catolică Florești (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07616) și respectiv în zonă arheologică protejată (propusă prin studiul arheolog reactualizare PUG – 2023).

În conformitate cu Studiul de fundamentare arheologică realizat de Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, prin arheolog expert dr. Csok Zsolt, riscul arheologic ca fiind unul mediu (fără risc major de identificare a unor contexte arheologice), nefiind necesară o cercetare arheologică preventive în teren, considerându-se totuși imperios necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar totuși contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona studiată nu este dezvoltată din punct de vedere turistic și nu are un potențial ridicat.

2.8. Opțiuni ale populației

Intenția inițiatorului prezentei documentații de a reglementa zona, vine ca răspuns la creșterea continuă a interesului spre satul Florești.

Investiția propusă va avea efecte benefice pe plan economic și social, aceasta fiind generatoare de locuri de muncă pe timpul lucrărilor de construcție, cât și în perioada de exploatare.

Prin amenajarea la str. Avram Iancu a stației de transport public și mutarea trecerii de pietoni mai spre est, se va fluidiza traficul la nivelul sensului giratoriu str. Avram Iancu – str. Eroilor, fapt ce va scurta timpii de așteptare și aglomerația din trafic.

Tot pentru fluidizarea traficului și evitarea ambuteiajelor de la orele de vârf, în proximitatea sediului administrativ al Comunei Florești a fost propus parcajul public multietajat suprateran.

Piațeta amenajată în fața sediului administrativ al Comunei Florești, va putea găzdui adunări de persoane, târguri, spectacole târguri etc. motiv pentru care investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra vieții sociale și economice a localității.

Conform prevederilor Legii 350/2001, a Ordinului MDTR nr. 2701/2010 și a Regulamentului local privind implicare publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, publicul va putea consulta și formula observații asupra prezentei documentații, anterior aprobării acesteia în cadrul Consiliului Local.

Investiția propusă prin prezenta documentație apreciem că este benefică pentru localitate și regiune, iar datele de temă convenite cu inițiatorii le considerăm a fi rezonabile, având în vedere configurația parcelei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiului topografic realizat, rezultă că zona studiată are o suprafață totală de 21.972 mp, iar zona reglementată are o suprafață totală de 18.333 mp și este format din:

- integral parcela generatoare PUZ, având CF nr. 73778, com. Florești, nr. CAD. 73778, aflată în proprietatea COMUNEI FLOREȘTI.
- parțial parcela generatoare PUZ, având CF nr. 84280, com. Florești, nr. CAD. 84280, aflată în proprietatea STATULUI ROMÂN.
- integral parcela având CF nr. 73777, com. Florești, nr. CAD. 73777, aflată în proprietatea COMUNEI FLOREȘTI.
- integral parcela având CF nr. 73782, com. Florești, nr. CAD. 73782, aflată în proprietatea COMUNEI FLOREȘTI.
- integral parcela având CF nr. 55960, com. Florești, nr. CAD. 55960, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- integral parcela având CF nr. 52836, com. Florești, nr. top. 517/2 și 519/2, aflată în proprietatea COMUNEI FLOREȘTI, dar cu construcțiile aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- integral parcela având CF nr. 53210, com. Florești, nr. CAD. 53210, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

- integral parcela având CF nr. 54286, com. Florești, nr. CAD. 2569/1, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- integral parcela având CF nr. 86612, com. Florești, nr. CAD. 5555, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- parțial parcela vecină având CF nr. 69403, com. Florești, nr. CAD. 8800, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- parțial parcela având CF nr. 50860, com. Florești, nr. CAD. 5559, aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.
- integral parcela cu CF necunoscut, având proprietari necunoscuți.

În urma studiului geotehnic a rezultat că adâncimea maximă de îngheț este de 80-90 cm, confirm STAS 6054-85 și $Z=103$ cm conform STAS 1709/1-90, iar potențial seismic al regiunii se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c=0,7$ secunde, potrivit normativului P 100-1-2013. Conform prevederilor din normativul NP 074/2022, terenul se încadrează în categoria geotehnică II - risc geotehnic mediu.

În urma Studiului de fundamentare arheologică a rezultat că riscul arheologic este unul mediu (fără risc major de identificare a unor contexte arheologice), nefiind necesară o cercetare arheologică preventive în teren, considerându-se totuși imperios necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar totuși contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Folosința actuală a terenurilor, conform extraselor CF, sunt cele de curți construcții, arabil și drum.

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești, aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005, destinația zonei studiate este de:

Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS), Subzona centrală (ISzc)

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală se va întocmi PUZ
- pentru cotate construcțiile noi se va elabora PUZ-PUD, după caz
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

Funcțiuni interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire
- construcții provizorii

Interdicții definitive de construire se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

Interdicții temporare de construire se instituie pe terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate maximă, alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscurilor.

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 0,8 pentru dotări de sănătate

Dimensiunile parcelelor atât pentru obiectivele normale cât și cele de utilitate publică se vor stabili prin PUZ-PUD, după caz.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul DN, 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC
- unitățile de interes public se vor retrage față de aliniament astfel încât să permită înspre calea de acces amenajarea unui spațiu public reprezentativ, distanțele stabilindu-se prin PUZ-PUD, după caz
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent al străzii

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se realizează după cum urmează:

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat în cazul locuințelor individuale sau a construcțiilor de mai mică anvergură
- în cazul regimului de construire izolat, distanțele față de limitele laterale, respectiv posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale sau posterioare, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul construirii unei biserici, distanțele de la fațadele acestora la limitele laterale și respectiv posterioare vor fi de minimum 10 m
- în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe limitele de proprietate

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face după cum urmează:

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m, necesară intervențiilor în caz de incendiu
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

Pentru toate tipurile de construcții vor fi asigurate accese carosabile și pietonale din drumuri înscrise la categoria străzi, diferențiat după funcția de bază după cum urmează:

- pentru construcții administrative și financiar bancare se vor asigura un acces oficial pentru personal și public cu locurile de parcare aferente și acces de serviciu fără intersectarea acestora
- pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori sau vizitatori și personal și aprovizionare fără intersectarea acestora. Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- la construcțiile de învățământ și sănătate se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru o lungime maximă de 10 m și două benzi de 3,5 m pentru lungimi mai mari de 10 m
- pentru construcțiile și amenajările cu caracter sportiv vor fi asigurate accese carosabile separate pentru public și respectiv sportivi și personal, după cum urmează: alei carosabile de decongestionare de minim 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu de minim 6 m lățime
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori și respectiv pentru personal și acces tehnic de întreținere, după cum urmează: cu lățimea de 3,5 m la o lungime maximă de 25 m; cu lățimea de 3,5 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3 m și înălțime minimă de 3,5 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări

Pentru toate categoriile de construcții accesul pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare conform normativului NP 51.

Necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției.

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită după cum urmează:

- pentru construcțiile din zonele neînchegate urbanistic prin PUZ – PUD, după caz
- pentru clădirile supraetajate sau mansardate în funcție de înălțimea fondurilor clădirilor adiacente

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi aspectul acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardărilor învelitoare va fi din țiglă și va avea o pantă de max. 35°. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

Toate construcțiile vor trebui racordate obligatoriu la rețelele edilitare.

Amenajarea spațiilor plantate se va face în concordanță cu destinația construcției în ideea păstrării celor existente și suplimentării acestora pentru construcții noi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile culturale
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

Pentru toate tipurile de construcții gardurile vor fi prevăzute de soclu opac de cel mult 30 cm înălțime și panouri decorative cu înălțimea maximă de 180 cm. Pentru obiective de interes public împrejuririle vor respecta condițiile generale cu precizarea că panourile de gard vor fi realizate în sistem transparent, semitransparent sau cu gard viu.

Zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFC), Subzona locuințelor existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFCme)

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: producția industrială în întreprinderi mici nepoluante ($Sc < 200\text{mp}$); comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică ($Sc < 200\text{mp}$); ateliere meșteșugărești și alte servicii către populație locuire ($Sc < 200\text{mp}$); circulații pietonale și carosabile; anexe gospodărești; adăposturi pentru animale; culturi agricole în cadrul parcelei aferente; construcții și amenajări edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- acord de mediu pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate
- avizul administrației drumurilor naționale sau județene pentru contractele din zona drumurilor naționale și respectiv județene

Funcțiuni interzise:

- activități, servicii și producție care generează poluare sau implică un trafic important de mărfuri

Interdicții definitive de construire se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

Interdicții temporare de construire se instituie pe terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate maximă, alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscurilor, și respectiv în

zona centrală sau în zona protejată a vestigiilor arheologice în care se impune reparcelarea sau restructurarea prin PUZ

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru locuințele din zona centrală
- 35% pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime de la P la P+2E
- 20% pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

În cazul POT existent > POT max. admis, se interzic construcțiile noi/extinderi pe orizontală

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,2 pentru locuințele din zona centrală
- 1,0 pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime de la P la P+2E
- 1,0 pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

Caracteristicile parcelelor:

- frontul la stradă: 15 m lățime pentru locuințe izolate; 12 m lățime pentru locuințe cuplate; 8 m lățime pentru locuințe înșiruite;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- suprafața maximă a parcelei va fi de 1000 mp, chiar și în porțiunile în care un singur proprietar deține o suprafață de teren mai mare
- suprafața minimă a parcelei va fi de 300 mp, pentru: locuințe izolate 300 mp; locuințe cuplate 300 mp; locuințe colective până la 10 apartamente 135 mp/apartament;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul DN, 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC
- în cazul construcțiilor de pe străzile secundare se va respecta o retragere de 5 m de limita proprietății la stradă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se realizează după cum urmează:

- în zonele închegate din punct de vedere urbanistic (zona centrală) amplasarea se va face cu respectarea codului civil: 0,6 m pentru fațadele fără goluri; 1,9 m pentru fațadele cu goluri; 3,0 m între cădirii pentru intervenție în caz de incendiu
- în zonele cu construcții noi pentru locuințe individuale: în cazul regimului construit izolat, distanțele față de fiecare dintre limitele laterale va fi de 2 m și respectiv 3 m și față de limita la stradă 5 m; în cazul regimului de construire cuplat, distanțele față de fiecare din limitele laterale va fi de 5 m și față de limita la stradă 5 m; pentru locuințe de colt – 5 m față de limitele la stradă
- în zonele cu construcții noi pentru locuințe colective: 15 m față de limita la stradă și 10 m față de limitele laterale, posterioare; în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale sau posterioare, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m; în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe proprietate

Amplasarea tuturor construcțiilor față de fiecare din limitele laterale și posterioare de proprietate vor respecta pe bază de proiecte urbanistice regula ca aceste distanțe să reprezinte jumătate din înălțimea la cornișă la construcție dar nu mai puțin de 3 m

Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor individuale în raport cu locuința sunt: platformă pentru deșeuri menajere 10 m; parcare 10 m; groapă compost 25 m; groapă compost în raport cu sursele de apă 50 m; fosă septică în raport cu fântâna 30 m;

Amplasarea cădirilor unele față de atelele pe aceeași parcelă se va realiza:

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m, necesară intervențiilor în caz de incendiu
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

Pentru toate tipurile de construcții vor fi asigurate accese carosabile și pietonale din drumuri înscrise la categoria străzi, diferențiat după funcția de bază după cum urmează:

- lățimea de 3,5 m pentru o lungime maximă de 25 m
- lățime de 3,5 m cu supralărgiri pentru depășire și suprafețe de întoarcere
- pentru lungimi cuprinse între 25 m și 30 m cu lățimea carosabilă de 7 m și cel puțin un trotuar pe una din laturi

- pentru lungimi mai mari de 30 m cu lățimea de 7 m cu trotuar pe cel puțin o latură și cu supralărgire la capătul drumului pentru întoarcere
Suprafețele rezervate pentru asigurarea accesurilor auto și pietonale și a parcarilor sunt următoarele:

- pentru locuințe izolate – 15%-25% din S teren
- pentru locuințe cuplate – 15%-25% din S teren
- pentru locuințe colective – 35 mp / apartament

Pentru toate categoriile de construcții accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare conform normativului NP 51.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe parcelele construite iar dimensionarea acestora se va face:

- pentru locuințe individuale minimum un loc de parcare / locuință
- pentru locuințe colective câte o parcare pentru fiecare apartament din care garaje minim 60%
- pentru spațiile publice minimum o parcare publică / 5 locuințe + 20% pentru vizitatori
- pentru obiectivele cu funcțiuni complementare numărul de parcări se va stabili în funcție de normativele în vigoare

Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili în funcție de tipul de locuință cu respectarea tuturor reglementărilor din PUG, după cum urmează:

- locuințe individuale-izolate cu regim de înălțime P+M sau D+P+M – h maxim streașină 6 m
- locuințe individuale sau colective în regim cuplat cu regim de înălțime D+P+E+M sau D+P+2E – h maxim streașină 10 m
- locuințe colective S+P+4E – h maxim streașină 15 m

Se recomandă ca ultimul nivel să fie mansardat sau construcția să fie acoperită cu învelitoare pe șarpantă

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi aspectul acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardărilor învelitoare va fi din țiglă. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

Toate construcțiile vor trebui racordate obligatoriu la rețelele edilitare.

Suprafețele minime rezervate pentru spațiile plantate aferente fiecărei parcele se vor calcula în funcție de tipul locuinței, după cum urmează:

- 35%-45% din suprafața terenului pentru locuințe individuale izolate
- 35-45% din suprafața terenului pentru locuințele cuplate
- minim 25% din suprafața terenului pentru locuințele colective

Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

Pentru toate tipurile de construcții gardurile la stradă vor avea înălțimea maximă de 1,50 m, gardurile de delimitare a proprietății vor avea un soclu de minim 30 cm și panouri de gard de maxim 1,80 m înălțime. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente (CC), Subzona căi de comunicații existente (CCe)

Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în PUG
- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor
- se pot utiliza pe bază de PUZ/PUD: străzi: de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor pe ambele părți; drumuri de servitute de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor meteorice pe o singură parte; amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre
- construcții de poduri
- parcări publice de 50 locuri / 1000 locuitori
- echipamente ambientale, stații și refugii: interzicerea amplasării panourilor publicitare în zona de siguranță a străzilor (câte 10 m din ax pe ambele părți); amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
- spații pietonale (trotuare) – cu pavaj pe pat de nisip: 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; 3,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
- pistă bicicliști

Funcțiuni interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea: zonelor de siguranță (DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți, DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți) și respectiv de protecție corespunzătoare categoriei (DN - 50 m de la marginea îmbrăcăminții asfaltice pe ambele părți, DJ - 20 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 18 m de la axul drumului pe ambele părți)

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Caracteristicile parcelelor:

- nu este cazul;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- nu există reglementări în acest sens

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate
- nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate

Amplasarea cădirilor unele față de atelele pe aceeași parcelă se va realiza:

- nu este cazul

Pentru toate tipurile de utilități, amenajări și construcții sunt asigurate acces direct din circulațiile publice

Staționarea autovehiculelor:

- nu este cazul

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- nu este cazul

Aspectul exterior al construcțiilor:

- nu este cazul

Condiții de echipare edilitară:

- nu este cazul

3.3. Valorificarea cadrului natural

Clădirile propuse se vor putea realiza doar în perimetrul construit figurat în partea desenată a prezentei documentații.

Construcțiile propuse nu au efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția

mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru protejarea clădirilor civile din vecinătate, la toate golurile spațiilor de parcare de pe fațadele de la sud și vest au fost prevăzute ferestre și suplimentar pe laturile de nord și sud au fost prevăzute bariere de vegetație înaltă și deasă. Astfel va fi redus considerabil posibilul disconfort fonic sau cel provocat de noxe.

Suprafețele care nu sunt construite și care nu sunt necesare a fi pavate vor fi înierbate sau plantate, asigurându-se un minim al suprafețelor verzi, după cum urmează:

- în cazul UTR IS:
 - 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
 - 20% din suprafața terenului pentru construcțiile culturale
 - 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
 - 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
 - 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
 - 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- în cazul UTR LFC:
 - 35%-45% din suprafața terenului pentru locuințe individuale izolate
 - 35-45% din suprafața terenului pentru locuințele cuplate
 - minim 25% din suprafața terenului pentru locuințele colective

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și auto în zona studiată se realizează de pe str. Avram Iancu (DN 1 – E60) cu un carosabil de circa 12 m, acostamente (cu sau fără rigole carosabile) de circa 1,5-2,0 m pe ambele laturi și trotuare de circa 2,0-2,5 m pe ambele părți, respectiv prin str. Prof. Ioan Rusu cu un carosabil de circa 5,7 m și trotuare de circa 1,6-2,1 m pe ambele părți.

Ambele accese auto existente din cele două străzi, vor fi reabilite prin proiectul de Regenerare urbană propus. Accesul pietonal existent din str. Avram Iancu va fi amplificat prin realizarea unei piațete publice în fața sediului administrativ al Comunei Florești.

Proiectul de regenerare urbană mai cuprinde și amenajarea unei stații de transport urban (Primărie Florești S) în dreptul piațetei propuse, respectiv mutarea cu minim 25 m mai la est a trecerii de pietoni semaforizate existente în zonă.

Aleea carosabilă de incintă existentă își păstrează în mare parte traseul și sensul de circulație (sens unic str. Avram Iancu - str. Prof. Ioan Rus), aceasta transformându-se într-o alee semicarosabilă, cu traseul regularizat în funcție de obiectivele deservite (parcajul supraetajat propus și parcările la sol existente/propuse). Datorită modificărilor cotelor de nivel se va reamenaja accesul carosabil către parcajul existent de la subsolul sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare s-a propus reabilitarea parcării existente la sol dintre clădirea sediului administrativ și cea a grădiniței, precum și realizarea unui parcaj public multietajat suprateran, cu regimul de înălțime Dp+P+2E+Ep, în care vor fi amenajate 134 locuri de parcare (dintre care 6 pentru persoane cu dizabilități și 4 pentru vehicule electrice).

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești sat Florești, aprobat prin HCL nr 06 din 11.01.2005, destinația actuală a zonei studiate este de teritoriu intravilan, iar acesteia i se vor atribui următoarele UTR-uri:

- IS - ISzc_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2, cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii de interes public ce cuprind instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse, având ca funcțiuni complementare următoarele: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabil, spații verzi, agrement și echipare edilitară.

- LFC - LFCme – ZONĂ DE LOCUINȚE EXISTENTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA LOCUINȚELOR EXISTENTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu funcțiunea dominantă de locuire și producție agricolă, având ca funcțiuni complementare următoarele: producția industrială în întreprinderi mici

nepoluante; comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică; ateliere meșteșugărești și alte servicii către populație locuire; circulații pietonale și carosabile; anexe gospodărești; adăposturi pentru animale; culturi agricole în cadrul parcelei aferente; construcții și amenajări edilitare.

- CC - CCE₂ – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE 2, cu funcțiunea dominantă de circulație / staționare rutieră, având ca funcțiuni complementare următoarele: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcuri, garaje, stații / refugii, pasaje supraterane / subterane

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui parcaj public multietajat suprateran, cu regimul de înălțime Dp+P+2E+Ep, în care vor fi amenajate 134 locuri de parcare (dintre care 6 pentru persoane cu dizabilități și 4 pentru vehicule electrice).

La nivelul amenajărilor exterioare se propune realizarea unei piațete publice între clădirea existentă a sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești și str. Avram Iancu, reconfigurarea aleii carosabile de acces pe amplasament, amenajarea/reamenajarea până la 29 locuri de parcare la sol (dintre care 2 pentru persoane cu dizabilități, 3 pentru familii cu copii și 8 pentru vehicule electrice), amenajarea unui loc de parcare pentru microbuzul școlar.

Aleea carosabilă existentă își păstrează sensul de circulație (sens unic str. Avram Iancu - str. Prof. Ioan Rus), iar traseul este ușor schimbat în funcție de obiectivele deservite (parcajul supraetajat propus și parcurile la sol existente/propuse). Datorită modificărilor cotelor de nivel se va reamenaja accesul carosabil către parcajul existent de la subsolul sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești.

În zona centrală a piațetei se va amenaja o fântână arteziană de paviment, iar înspre str. Avram Iancu va fi construit un WC public subteran.

Proiectul de regenerare urbană cuprinde și mutarea stației de autobus Primărie Florești S în dreptul piațetei propuse, respectiv mutarea mai la est a trecerii de pietoni semaforizate existente în zonă.

La amplasarea parcajului suprateran multietajat au fost păstrate următoarele retrageri față de clădirile din jur:

- 6,20 m față de clădirea de comerț de la vest (magazin Lidl)
- 19,05 m față de locuințele colective de la sud
- 19,80 m față de locuința individuală de la sud
- 14,80 m față de clădirea administrativă de la est (sediul administrativ al Primăriei Comunei Florești)
- minim 11,65 m față de anexele gospodărești de la nord.

Pentru protejarea clădirilor civile din vecinătate, la toate golurile spațiilor de parcare de pe fațadele de la sud și vest au fost prevăzute ferestre și suplimentar pe laturile de nord și sud au fost prevăzute bariere de vegetație înaltă și deasă. Astfel va fi redus considerabil posibilul disconfort fonic sau cel provocat de noxe.

Pentru realizarea obiectivelor proiectului de Regenerare urbană, în zona reglementată o suprafață totală de teren de 3.618 mp va fi expropriată pentru cauză de utilitate publică. În această suprafață sunt cuprinse integral parcelele având CF nr. 52836 (487 mp), CF nr. 69403 (738 mp) și parcela cu proprietar neidentificat (83 mp), respectiv parțial parcelele având CF nr. 55960 (674 mp), CF nr. 53210 (1060 mp), CF nr. 54286 (195 mp), CF nr. 86612 (136 mp), CF nr. 69403 (738 mp) și CF nr. 50860 (245 mp).

Pe lângă cele menționate mai sus parcele cu CF nr. 73777 și CF nr. 73782, aflate în proprietatea Comunei Florești, vor fi supuse unor proceduri de modificarea geometriei, în urma cărora suprafața acestora va fi modificată.

După finalizarea procedurii de trecere a terenurilor în domeniul public al comunei, aceste suprafețe vor fi adăugate la parcela generatoare PUZ cu CF nr. 73778, împreună cu suprafețele de teren rezultate din procedurile de modificare a geometriei. Astfel suprafața parcelei studiate inițială având CF nr. 73778 se va majora la 9.260 mp.

U.T.R.: ISzc_2 – Zonă de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2:

Funcțiunea dominantă:

- instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse - subzonă centrală 2.

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- locuirea colectivă (doar la etajele superioare), unități de mică industrie nepoluante, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, de agrement și echiparea edilitară

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară

Utilizări permise cu condiționări:

- lucrări de modificare, de reparare, de protejare și de conservare a locuințelor individuale existente, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora (fără amplificarea volumului construcției)
- locuire colectivă, doar la etajele superioare ale construcțiilor
- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală 2, care nu sunt de utilitate publică, amplasarea construcțiilor este condiționată de realizarea unui PUD;
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean;
- pentru toate construcțiile din zona centrală 2 este necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

Utilizări interzise:

- locuințe individuale nou propuse sau extinderea pe orizontală sau pe verticală a celor existente (amplificarea lor);
- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire pentru alte obiective decât cele pentru care s-a inițiat procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică
- construcții provizorii de orice natură

Interdicții temporare de construire:

- se stabilesc pentru terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate mare / alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscului

Interdicții definitive de construire:

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri geografice de intensitate mare (alunecări) sau traversare de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil

Dimensiunile minime ale parcelelor:

- 500 mp pentru locuințe individuale și semicolective (cu maxim 2 unități locative) existente;
- 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică;
- 15 m frontul minim la stradă
- adâncimea parcelei mai mare decât frontul la stradă

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

- se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice
- pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord
- toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud

- construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord
- construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°
- construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est
- construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație se propune o retragere de:
 - 13 m din axul DN etajele superioare și 16,5 m parterul,
 - 12 m din axul DJ etajele superioare și 15,5 m parterul,
 - 10 m din axul DC etajele superioare și 13,5 m parterul
- limitele laterale sau posterioare ale parcelelor care se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică vor fi considerate aliniament
- în zona spațiilor publice/piațetelor publice construcțiile se vor putea amplasa fără retrageri de la aliniament. În cazul retragerilor de la aliniament acestea vor fi de maxim 3 m. Clădirile vor închide integral frontul către spațiile publice/piațetele publice
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, dar cu respectarea celor menționate mai sus
- în cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se va putea mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. În acest caz, poziția construcțiilor va fi stabilită prin PUZ / PUD, în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestor documentații

Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

- în cazul existenței pe ambele limite laterale a unor calcane vecine, aparținând unor clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi la acestea, realizându-se un front închis. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine
- în cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine
- în cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale / posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța față de limita laterală, respectiv posterioară a parcelei va fi considerată în funcție de înălțimea clădirii din dreptul / proximitatea respectivei limite
- limitele laterale sau posterioare ale parcelelor care se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică vor fi considerate aliniament
- dacă parcela se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică, atunci noile clădiri vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta cu maxim 3 m. Clădirile vor închide integral frontul către spațiul public/piațeta publică. În acest caz, modul de amplasare pe parcelă și conformare arhitectural volumetrică va fi stabilit în baza unui PUD

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța dintre două clădiri va fi considerată în funcție de cornișa cea mai înaltă a celor două clădiri, măsurată în zona în care distanța dintre acestea este cea mai mică
- derogări de la aceste reguli vor putea fi realizate în baza unui PUD

Înălțimea construcțiilor:

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile noi regimul maxim de înălțime este 2S+P+2E+R sau 2S+P+2E+M, având H maxim streășină / atic etaj neretras de 12 m și H maxim coamă / atic etaj retras de 17 m.
- în cazul parcelelor de colț, se vor putea realiza izolat niveluri suplimentare sub forma unor accente, însă fără a depăși 20 m înălțime la coamă/atic etaj retras. Conformarea arhitectural volumetrică va fi stabilită în baza unui PUD

Accese carosabile pe parcelă:

- parcelele vor avea minim un acces auto direct din drumurile publice sau prin servitute
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale deconstruire, eliberate de administratorul acestora
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime minimă de 4,2 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări și trebuie să fie păstrate libere în permanență
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu

Accese pietonale pe parcelă:

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități imobilizate în scaun rulant, conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%
- toate căile pietonale vor avea lățime liberă minimă de 1,50 m (se admite minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și cotă de max. 0,20 m față de carosabil;
- înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;
- ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.
- stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.
- denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Parcaje:

- necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției
- la construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 20 salariați și un spor de minim 30% pentru public;
- la construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura:
 - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
 - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 400 și 600 mp;
 - 40 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 600 și 2.000 mp;
- în cazul construcțiilor de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare.
- pentru construcțiile culturale și sportive se vor prevedea:
 - 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
 - 1 loc de parcare / 10 locuri în sală;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice și minim 3 locuri pentru părinții care aduc sau duc copiii.
- în cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public;
- pentru toate categoriile de construcții de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru 30 persoane (pentru cluburi: 1 loc / 10 membri).
- în cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

Aspectul exterior:

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța clădirii;

- se va trata unitar tot parterul clădirii;
- fațadele laterale care se deschid spre spațiile publice vor fi considerate și acestea fațade principale, vor închide integral frontul către acestea, vor putea avea ferestre de vedere fără limită de distanță
- la nivelul parterului vor fi amplasate doar funcțiuni cu acces public și se vor realiza retrageri față de planul etajelor superioare
- se interzice utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- vitrinele vor prelua raportul plin / gol de la etaj;
- în câmp continuu pereții se vor trata cu același material / culoare pentru tot nivelul clădirii;
- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- în cazul executării de clădiri noi / mansardări, învelitoarea acoperișurilor în pantă va fi din țiglă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a învelitorilor din șindrile bituminoase;
- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- firmele se vor executa din materiale de calitate, cu litere independente iluminate;
- pe străzile înguste, cu lățime de max. 10 m, se va permite amplasarea reclamelor perpendicular pe fațade.
- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglas luminoase / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcției;
- anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală, vor fi prevăzute, de așa manieră, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,3 m înălțime. Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- pentru terenurile ce cuprind obiective de interes public sau spre spațiile publice se recomandă să nu se realizeze împrejmuiri.

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile existente și nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.
- bazinele vidanjabile etanșe ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere, vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

- deșeurile se vor colecta selectiv și transporta de un operator autorizat de salubritate la cea mai apropiată stație de transfer al deșeurilor și la sediul societăților autorizate care au ca obiect de activitate colectarea materialelor reciclabile.
- pe parcele vor exista suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață minimă de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 30% din teren;
- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 25% din suprafața terenului;

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 6 m.

Indicatori urbanistici:

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

U.T.R.: CC - CCe_2 – Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente, Subzona căi de comunicații existente 2

Funcțiunea dominată:

- circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Funcțiuni complementare:

- perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii, pasaje supraterrane / subterane

Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic
- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor
- se pot autoriza pe bază de PUZ/PUD:
 - străzi și drumuri de servitute;
 - construcții de poduri

- se pot utiliza pe bază avizului administratorului drumului:
 - parcări publice
 - amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre
 - echipamente ambientale, stații și refugii
 - amplasarea panourilor publicitare în afara zonei de siguranță a străzilor
 - amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
 - spații pietonale (trotuare) minim 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; minim 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; minim 2,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
 - piste bicicliști
 - pasaje subterane sau supraterane
- amplasamentul studiat se află în zona centrală a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar se află într-o zonă de protecție a monumentului Biserica romano-catolică Florești (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07616) și respectiv în zonă arheologică protejată (propusă prin studiul arheolog reactualizare PUG – 2023).
- pentru toate construcțiile din zona centrală 2 este necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea:
 - zonelor rezervate pentru dezvoltarea capacității drumului:
 - DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți

Modul de utilizare a terenului, indicatori urbani

- completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate.
- nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate sau rețea subterană de canalizare pluvială.

Reglementările aferente UTR LFC - LFCme nu se vor modifica, păstrându-se forma acestora din PUG aprobat, motiv pentru care nu va mai fi detaliat în prezentul capitol.

Bilanțul teritorial în limita zonei studiate este prezentat în tabelul de mai jos:

NR	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zonă de instituții și servicii de interes public (IS-ISzc)	8.727	39,72	0	0,00
2	Zonă de instituții și servicii de interes public 2 (IS-ISzc_2)	0	0,00	15.510	70,59
3	Zonă locuințe și funcțiuni complementare (LFC-LFCme)	10.422	47,43	3.639	16,56
4	Zonă căi de comunicație și construcții aferente (CC-CCe)	2.823	12,85	0	0,00
5	Zonă căi de comunicație și construcții aferente 2 (CC-CCe_2)	0	0,00	2.823	12,85
6	Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție (Sv)	0	0,00	0	0,00
	Total zonă studiată	21.972	100,00	21.972	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. *Alimentarea cu apă* – se constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant în aproape toate procesele tehnologice. Sursele de apă trebuie să asigure consumatorilor alimentarea cu apă atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ.

Structura consumului de apă din clădirile de locuit și social culturale cuprinde:

- consum menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, prepararea hranei, spălarea corpului, rufelor și vaselor etc.);
- consum pentru nevoi publice (spălarea și stropitul străzilor și a spațiilor verzi, fântâni publice și ornamentale, spălarea canalizărilor etc.);
- consum pentru combaterea incendiilor (alimentarea cu apă a hidranților exteriori, a hidranților interiori etc.);

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental în alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare, procesul tehnologic de tratare a apei, transportul și înmagazinarea apei, precum și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate prin STAS 1478-1990, 1343/0-1989 și SR 1343-1/2006.

a) *Necesarul de apă potabilă* - reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.

Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (SR 1343-1/2006);
- necesar pentru consum tehnologic;
- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

Structura necesarului de apă potabilă:

- apă rece menajeră:

$$\text{- debitul mediu zilnic } Q_{zi \text{ med}} = 1/1000 \times (\sum (q_c \times N) + \sum (q_p \times N)) = 4,50 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$\text{- debitul maxim zilnic } Q_{zi \text{ max}} = k_{zi} \times Q_{zi \text{ med}} = 5,85 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$\text{- debitul maxim orar } Q_{or \text{ max}} = (1/24) \times k_{or} \times Q_{zi \text{ max}} = 0,34 \text{ m}^3/\text{h};$$

- apă pentru stingerea incendiilor:

$$\text{- debitul total necesar } Q_{ri} = 0,3 \text{ m}^3/\text{h};$$

$$Q_{ri} = 0,1 \text{ l/s};$$

$$Q_{ri} = 7,56 \text{ m}^3/\text{zi};$$

b) *Soluții privind sistemele și schemele de alimentare cu apă* – parcelele din zona reglementată sunt branșate la rețeaua de alimentare cu apă a localității. În cazul în care branșamentul existent nu este suficient, acesta va fi redimensionat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Instalațiile de alimentare cu apă pentru clădirile proiectate, se vor realiza ținând cont de diferențele de nivel al terenului, de parametrii apei din conducta publică în punctele de racord.

Rețelele publice de apă se vor monta îngropat pe domeniul public sau privat (după caz) la marginea străzilor/drumurilor de acces, iar cele private îngropat exclusiv pe proprietatea utilizatorilor.

Amplasarea orientativă a traseelor de rețele existente și propuse este prezentată pe planșa U-03 – Reglementări - echipare edilitară. Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului final de apă se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.2. *Canalizare* – parcela generatoare PUZ este racordată la rețeaua de canalizare a localității, aflată pe str. Avram Iancu (DN1-E60) și str. Prof. Ioan Rusu. În cazul în care racordurile existente nu sunt suficiente, acestea vor fi redimensionate pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Apele pluviale căzute pe suprafața incintei (inclusiv cele de pe acoperișuri, considerate convențional curate) vor fi direcționate spre un sistem de înmagazinare a apelor plavele sau de infiltrare în sol. Apele provenite de pe suprafețele carosabile vor fi trecute în prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Rețeaua de canalizare menajeră se va executa din tuburi PVC-KG, speciale pentru canalizare, având diametrele de circa 160 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având Dn = 800-1000 mm

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.3. *Alimentarea cu energie electrică* – parcelele din zona reglementată sunt branșate la rețeaua aeriană de joasă tensiune a localității, aflată pe str. Avram Iancu și str. Prof. Ioan Rusu. În cazul în care branșamentele existente sunt subdimensionate, acestea vor fi redimensionate pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Postul de transformare existent la str. Prof. Ioan Rusu are capacitatea preluării consumurilor nou creați prin realizarea imobilelor propuse. Consumul luat în calcul pentru dimensionarea rețelelor se încadrează în consum prevăzut în prescripțiile energetice PE 132 din 2003.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor nou propuse se va realiza prin rețele de tip subteran. Alimentarea consumatorilor se va face prin branșamente electrice cu bloc de măsură și protecție amplasate la intrarea pe lot.

Rețelele de iluminat public vor fi realizate ca linii electrice subterane, separat de linia de distribuție, alimentate din rețeaua locală existentă.

Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului de energie electrică se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.4. *Telecomunicații* – parcela generatoare PUZ este branșată la rețeaua de telecomunicații a localității, aflată pe str. Avram Iancu (DN1-E60). În cazul în care branșamentul existent nu este satisfăcător, acesta va fi modificat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Dimensionarea și configurația rețelelor de telecomunicații se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.5. *Alimentare cu căldură* – încălzirea spațiilor se va realiza cu centrale termice pe bază de combustibil gazos sau sisteme locale pe bază de energie electrică.

3.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale* – parcelele din zona reglementată sunt branșate la rețeaua subterană de distribuție a gazelor-naturale din localitate, ce se află pe str. Avram Iancu (DN1 – E60) și str. Prof. Ioan Rusu. În cazul în care branșamentele existente nu sunt suficiente, acestea vor fi modificate pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Dimensionarea și configurația rețelei de utilizare a gazelor-naturale se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.7. *Gospodărire comunală* – pentru evacuarea deșeurilor menajere se va utiliza punctul gospodăresc existent, iar dacă este cazul acesta va fi modernizat în conformitate cu prevederile OMS 119/2014. În punctul gospodăresc se vor amplasa un număr suficient de pubele pentru a

permite realizarea colectării selective a deșeurilor la sursă, potrivit legislației de profil (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.). Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/persoană/zi, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn), în total aproximativ 80 kg/persoana/an.

În ceea ce privește evacuarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o societate autorizată în domeniu. Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșeuri.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare* – în zonă nu există surse majore de poluare.

3.7.2. *Prevenirea producerii riscurilor naturale* – în zona studiată nu sunt identificate riscuri naturale permanente, săpăturile propuse nu vor fi de adâncime și se vor prevedea taluzări sau sprijiniri. Activitățile desfășurate nu vor fi generatoare de vibrații care ar putea antrena riscuri naturale. Zona studiată în prezentul PUZ nefiind inclusă în zona inundabilă a Someșului Mic, în conformitate cu hărțile hidrologice existente, nu sunt necesare a fi luate măsuri speciale de protecție.

3.7.3. *Epurarea și preepurarea apelor uzate* – apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a localității.

3.7.4. *Evacuarea apelor pluviale* – apele pluviale de pe spațiile verzi sunt infiltrate direct în sol, prin panta terenului și stratificația acestuia. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale și de pe acoperișul clădirilor, fiind considerate ape convențional curate, vor fi colectate local (sau infiltrate în sol prin intermediul unui sistem special proiectat în acest sens). Apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile vor fi colectate local (sau infiltrate în sol prin intermediul unui sistem special proiectat în acest sens), dar în prealabil vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

3.7.5. *Depozitarea controlată a deșeurilor* – deșeurile vor fi depozitate selectiv, în cadrul unor puncte gospodărești amplasate pe parcelă, iar evacuarea acestora la rampele ecologice ce deservește localitatea se va realiza prin intermediul unor societăți autorizate, în baza unor contracte încheiate prin grija proprietarilor imobilelor.

3.7.6. *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi* – toate spațiile care nu sunt construite sau pavate vor fi plantate.

3.7.7. *Organizarea sistemelor de spații verzi* – pentru asigurarea ambiantului necesar funcțiilor propuse, cât și pentru a îmbunătăți calitatea aerului, se vor amenaja spații verzi pe minim între 5%-45% din suprafața terenului în funcție de utilizarea terenului.

3.7.8. *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate* – amplasamentul studiat se află în zona centrală a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar se află într-o zonă de protecție a monumentului Biserica romano-catolică Florești (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07616) și respectiv în zonă arheologică protejată (propusă prin studiul arheolog reactualizare PUG – 2023).

În conformitate cu Studiul de fundamentare arheologică realizat de Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, prin arheolog expert dr. Csok Zsolt, riscul arheologic ca fiind unul mediu (fără risc major de identificare a unor contexte arheologice), nefiind necesară o cercetare arheologică preventive în teren, considerându-se totuși imperios necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar totuși contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

3.7.9. *Refacere peisagistică și refacere urbană* – toate terenurile afectate în urma lucrărilor de construcție vor fi aduse la starea inițială sau vor fi amenajate peisager în cadrul unor proiecte autorizate conform legii.

3.7.10. *Valorificarea potențialului turistic și balnear*
 Nu este cazul.

3.7.11. *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore* – pentru a fluidiza traficul la nivelul sensului giratoriu str. Avram Iancu – str. Eroilor, prin amenajarea la str. Avram Iancu a unei stații de transport public cu alveolă și mutarea trecerii de pietoni cu minim 25 metri mai spre est de această stație. Tot pentru fluidizarea traficului și evitarea ambuteiajelor de la orele de vârf, în proximitatea sediului administrativ al Comunei Florești a fost propus parcajul public multietajat suprateran.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivelor proiectului de Regenerare urbană, în zona reglementată o suprafață totală de teren de 3.095 mp va fi expropriată pentru cauză de utilitate publică. În această suprafață sunt cuprinse integral parcelele cu proprietar neidentificat (83 mp), respectiv parțial parcelele având CF nr. 55960 (674 mp), CF nr. 53210 (1060 mp), CF nr. 54286 (197 mp), CF nr. 86612 (153 mp), CF nr. 69403 (674 mp) și CF nr. 50860 (254 mp).

Pe lângă cele menționate mai sus construcțiile existente pe parcelele având CF nr. 55960, CF nr. 52836 și CF nr. 53210, cu o suprafață totală de circa 628 mp, vor fi expropriate în vederea desființării și realizarea investiției (suprafețele desfășurate ale construcțiilor nefiind înscrise în CF, suprafața totală a fost estimată în urma măsurătorilor pe plan).

Parcele CF nr. 73777 și CF nr. 73782, aflate în proprietatea Comunei Florești, vor fi supuse unor proceduri de modificare a geometriei, în urma cărora suprafața acestora va fi modificată.

După finalizarea procedurii de trecere a terenurilor în domeniul public al Comunei Florești, aceste suprafețe vor fi adăugate la parcela generatoare PUZ cu CF nr. 73778, împreună cu suprafețele de teren rezultate din procedurile de modificare a geometriei. Astfel suprafața parcelei având CF nr. 73778 se va majora la 9.260 mp.

Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.Z., realizate în interiorul zonei studiate, este prezentată în tabelul următor:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categorია de interes			S (mp)	L (ml)	Observații
		N	J	L			
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI							
1.	Înființare de drumuri noi				-	-	-
2.	Regularizare străzi existente	X			2.829	-	Str. Avram Iancu – DN1
3.	Amenajare și regularizare drumuri necadastrate				-	-	-
4.	Amenajare platforme gospodărești				-	-	-
5.	Amenajare spații pietonale și alei semicarosabile de incintă			X	5.802		Piațetă și alei carosabile parcaj suprateran
6.	Amenajare spații verzi			X	1.463	-	-
REȚELE EDILITARE MAJORE							
7.	Extindere rețea de alimentare cu gaze naturale					-	-
8.	Extindere rețea de alimentare cu apă potabilă					-	-

9.	Extindere rețea de canalizare menajeră				-	-
10.	Înființare rețea stradală de canalizare pluvială				-	-
11.	Extindere linie electrica de joasa tensiune			-	-	-
12.	Extindere rețea de telefonizare				-	-

Bilanțul teritorial al circulației terenurilor pe zona studiată este prezentat în tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul proprietății	Suprafața terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICĂ			
1.	Terenuri proprietate publică de interes național	2.829	2.829
2.	Terenuri proprietate publică de interes județean	0	0
3.	Terenuri proprietate publică de interes local	8.963	12.058
Total proprietate publică		11.792	14.887
PROPRIETATE PRIVATĂ			
4.	Terenuri proprietate privată (a statului) de interes național	0	0
5.	Terenuri proprietate privată ale administrației teritoriale de interes județean	0	0
6.	Terenuri proprietate privată (a localității) de interes local	0	0
7.	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	10.180	7.085
Total proprietate privată		10.180	7.085

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, parcelare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată și trasează direcțiile de evoluție, dezvoltare și reglementare a zonei studiate în viitorul apropiat. Propunerile formulate nu vor avea efecte negative asupra zonelor limitrofe și se înscriu în prevederile documentației P.U.G. al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005.

Prevederile prezentului P.U.Z. și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent vor fi preluate în cadrul Planului Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești în momentul actualizării acestuia. Până în acel moment, în baza reglementărilor din prezenta documentație se vor emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru această zonă și se vor putea comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară.

Prezenta documentație nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Propunerile avansate în cadrul acestei documentații sunt considerate a fi realizabile, iar principalele categorii de intervenție care vor susține materializarea programului de dezvoltare vizează în ordine următoarele aspecte:

- aprobarea P.U.Z. prin concursul Consiliului Local al comunei Florești;
- elaborarea studiilor de fezabilitate, a proiectelor tehnice și autorizarea construcțiilor, utilităților și amenajărilor exterioare în zonă în condițiile prezentei documentații în conformitate cu legislația și normativele din domeniu aflate în vigoare la momentul respectiv;

Realizarea investiției nu necesită intervenții generatoare de perturbări ale vieții sociale și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale zonei, aceasta urmând a se realiza cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

Costurile ce rezultă în urma aprobării acestei documentații de urbanism și a lucrărilor de pe amplasamentul studiat și cele privind extinderile de utilități vor fi suportate de inițiatorii prezentului studiu, în asociere cu terțe entități (după caz).

V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**„P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN CURTEA PRIMĂRIEI,
AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC, AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI
CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN”
SAT FLOREȘTI, NR. 170, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Acesta explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General (P.U.G.), constituindu-se într-un act de autoritate al administrației publice locale prin aprobarea acestuia de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – aferent P.U.Z. este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice locale, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în P.U.Z.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.). Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și, implicit, ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin 839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicarea a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – Indicativ G.M. 010-2000, aprobat cu Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ G.M: 007-2000, aprobat cu Ordin nr. 217/N/10.04.2000;
- Documentația de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005;
- Avizul de oportunitate nr. 29123/06.03.2025;



1.3. Domeniul de aplicare

P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone propuse spre introducere în intravilan, care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Prin P.U.Z. se asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu P.U.G. al Comunei Florești.

P.U.Z.-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de același rang sau rang superior (P.U.Z. / P.U.G.), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Perioada de valabilitate a acestui P.U.Z. se va stabili de către Consiliul Local Florești și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament (comasări, reparcelări, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor și retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca prezentul P.U.Z. și R.L.U.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.

Zone construite protejate

În intravilan se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

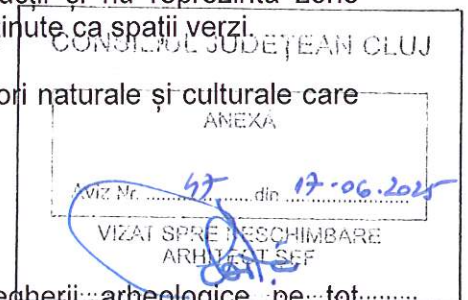
- Cursuri de apă
- Spații verzi plantate
- Monumente, ansambluri și situri istorice
- Vestigii arheologice

Pentru toate construcțiile este necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar totuși contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

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

Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pantă accentuată) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminare riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului.



Se interzice definitiv realizarea de construcții pe terenuri cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile afectate de tasare, până la realizarea lucrărilor de eliminare a riscului.

Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiunile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) se vor amplasa numai în zonele funcționale ale unităților agro-industriale.

Pentru orice lucrări de construire executate pe terenuri limitrofe obiectivelor cu destinație specială, se va solicita avizul MAPN, MI, SRI etc.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament POT și CUT se stabilesc în funcție de UTR-ul în care este amplasat terenul.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în P.U.G. sau P.U.Z. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Se interzice utilizarea în alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. sau P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicații rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice

2.3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare, comunale), cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

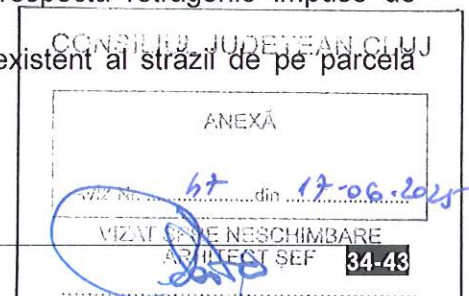
În apropiere amplasamentului nu există căi ferate.

Amplasarea față de aliniament

- în zona de siguranță pentru căile de circulație se vor respecta retragerile impuse de normele legale aferente
- se va menține retragerea existentă față de aliniamentul existent al străzii de pe parcela sau/și parcelele învecinate

Amplasarea în interiorul parcelei

- se va păstra structura morfo-spațială specifică zonei



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei reglementate conform Anexei 4 din R.G.U.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public sau privat.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările necesare pentru racordarea la rețelele edilitare publice existente sau ulterioare.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrică, TV) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în mod excepțional, în cazuri bine justificate, pozarea supraterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

- dimensiunea minimă a parcelelor este de 500 mp pentru locuințe individuale și semicolective (cu maxim 2 unități locative) existente și 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică. Frontul minim spre stradă este de 15 m, iar adâncimea va trebui să fie mai mare decât frontul la stradă

Înălțimea construcțiilor

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile noi regimul maxim de înălțime este 2S+P+2E+R sau 2S+P+2E+M, având H maxim streșină / atic etaj neretras de 12 m și H maxim coamă / atic etaj retras de 17 m
- în cazul parcelelor de colț, se vor putea realiza izolat niveluri suplimentare sub forma unor accente, însă fără a depăși 20 m înălțime la coamă/atic etaj retras. Conformarea arhitectural volumetrică va fi stabilită în baza unui PUD

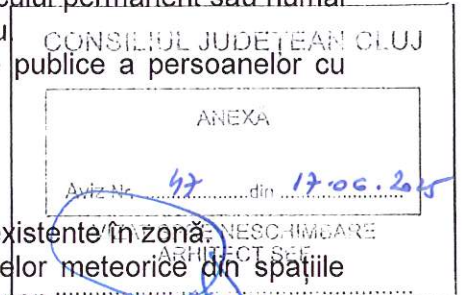
Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care depreciază valoarea peisajului prin aspectul exterior, conformarea și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică sau volumetrie, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Fațadele laterale sau posterioare care se deschid spre spațiile publice vor fi considerate și acestea fațade principale, vor închide integral frontul către acestea, vor putea avea ferestre de



vedere fără limită de distanță. La nivelul parterului vor fi amplasate doar funcțiuni cu acces public și se vor realiza retrageri față de planul etajelor superioare.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform cap. 3 din prezentul R.L.U..

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu, și cu respectarea O.M.S. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform cap. 3 din prezentul R.L.U.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 5% din suprafața terenului ca spațiu verde.

Împrejurimi

Înălțimea admisă a împrejurimilor la drumurile de acces va fi corelată cu funcțiunea trenului împrejmuit. Materialele și alcătuirea acestora va fi în concordanță cu specificul local și funcțiunea trenului împrejmuit.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

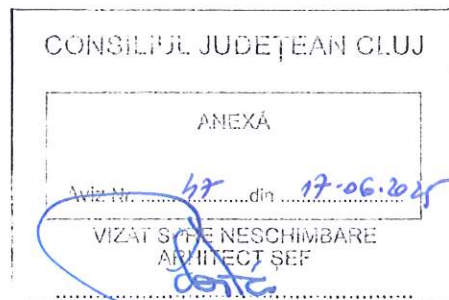
Teritoriului reglementat de prezentul P.U.Z. este încadrat în intravilanul localității conform P.U.G al comunei Florești, sat Florești, aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005, destinația actuală a zonei studiate este de teritoriu intravilan – Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS) - Subzona centrală (ISzc), Zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFC) - Subzona locuințelor existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFCme) și Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente (CC) - Subzona căi de comunicații existente (CCe).

Pentru realizarea dezideratelor proiectului se propune instituirea și modificarea următoarelor zone funcționale:

- **IS - ISzc_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2**, cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii de interes public ce cuprind instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse, având ca funcțiuni complementare următoarele: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabil, spații verzi, agrement și echipare edilitară.

- **CC - CCe_2 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE 2**, cu funcțiunea dominantă de circulație / staționare rutieră, având ca funcțiuni complementare următoarele: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii, pasaje supraterane / subterane

În teritoriul studiat se va restrânge zona aferentă UTR LFC - LFCme, iar reglementările urbanistice nu se vor modifica, păstrându-se forma acestora din cadrul PUG aprobat, motiv pentru care acestea nu vor mai fi detaliate în prezentul regulament de urbanism.



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

4.1.1. ISzc_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zona de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2 (ISzc_2) cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse, dispuse în zona centrală 2

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de instituții și servicii de interes public. Datorită concentrării de dotări publice s-a propus instituirea zonei centrale 2.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- locuirea colectivă (doar la etajele superioare),
- unități de mică industrie nepoluantă
- circulație pietonală și carosabilă
- spații verzi și de agrement
- echipare edilitară

Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

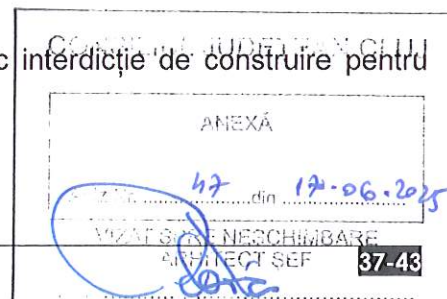
Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- lucrări de modificare, de reparare, de protejare și de conservare a locuințelor individuale existente, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora (fără amplificarea volumului construcției)
- locuire colectivă, doar la etajele construcțiilor
- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală 2, care nu sunt pentru utilitate publică, amplasarea construcțiilor este condiționată de realizarea unui PUD;
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean
- pentru toate construcțiile este necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

Art. 6. Utilizări interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- locuințe individuale nou propuse sau extinderea pe orizontală sau pe verticală a celor existente (amplificarea lor);
- adăposturi pentru animale
- construcții provizorii de orice natură
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire pentru orice alte tipuri de obiective

Art. 7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru:



- terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate mare / alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscului

Art. 8. Interdicții definitive de construire:

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri geografice de intensitate mare (alunecări) sau traversare de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 9. Dimensiunile minime ale parcelelor:

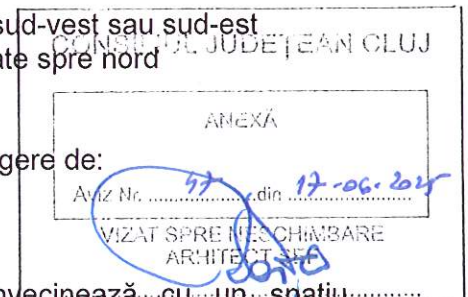
- 500 mp pentru locuințe individuale și semicolective (cu maxim 2 unități locative) existente;
- 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică;
- 15 m frontul minim la stradă
- adâncimea parcelei mai mare decât frontul la stradă

Art. 10. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

- se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice
- pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord
- toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud
- construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord
- construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°
- construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est
- construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord

Art. 11. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- în zona de siguranță pentru căile de circulație se propune o retragere de:
 - 13 m din axul DN etajele superioare și 16,5 m parterul,
 - 12 m din axul DJ etajele superioare și 15,5 m parterul,
 - 10 m din axul DC etajele superioare și 13,5 m parterul
- limitele laterale sau posterioare ale parcelelor care se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică vor fi considerate aliniament
- în zona spațiilor publice/piațetelor publice construcțiile se vor putea amplasa fără retrageri de la aliniament. În cazul retragerilor de la aliniament acestea vor fi de maxim 3 m. Clădirile vor închide integral frontul către spațiile publice/piațetele publice
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, dar cu respectarea punctelor de mai sus
- în cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se va putea mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. În acest caz, poziția construcțiilor va fi stabilită prin PUZ / PUD, în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestor documentații



Art. 12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- în cazul existenței pe ambele limite laterale a unor calcane vecine, aparținând unor clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi la acestea, realizându-se un front închis. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii

- sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine
- în cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine
 - în cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale / posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța față de limita laterală, respectiv posterioară a parcelei va fi considerată în funcție de înălțimea clădirii din dreptul / proximitatea respectivei limite
 - limitele laterale sau posterioare ale parcelelor care se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică vor fi considerate aliniament
 - dacă parcela se învecinează cu un spațiu public/piațetă publică, atunci noile clădiri vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta cu maxim 3 m. Clădirile vor închide integral frontul către spațiul public/piațetă publică. În acest caz, modul de amplasare pe parcelă și conformare arhitectural volumetrică va fi stabilit în baza unui PUD

Art. 13. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța dintre două clădiri va fi considerată în funcție de cornișa cea mai înaltă a celor două clădiri, măsurată în zona în care distanța dintre acestea este cea mai mică
- derogări de la aceste reguli vor putea fi realizate în baza unui PUD

Art. 14. Înălțimea construcțiilor:

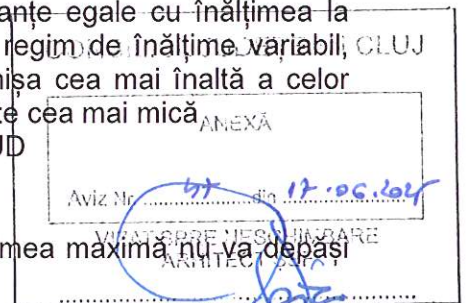
- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea clădirilor adiacente
- pentru clădirile noi regimul maxim de înălțime este 2S+P+2E+R sau 2S+P+2E+M, având H maxim streășină / atic etaj neretras de 12 m și H maxim coamă / atic etaj retras de 17 m
- în cazul parcelelor de colț, se vor putea realiza izolat niveluri suplimentare sub forma unor accente, însă fără a depăși 20 m înălțime la coamă/atic etaj retras. Conformarea arhitectural volumetrică va fi stabilită în baza unui PUD

Art. 15. Accese carosabile pe parcelă:

- parcelele vor avea minim un acces auto direct din drumurile publice sau prin servitute
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime minimă de 4,2 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări și trebuie să fie păstrate libere în permanență
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu

Art. 16. Accese pietonale pe parcelă:

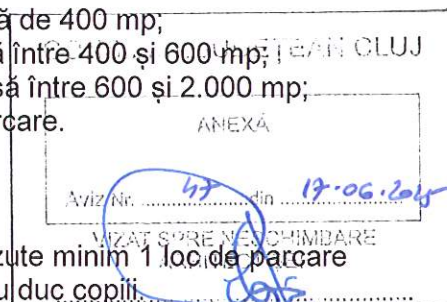
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități imobilizate în scaun rulant, conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%
- dinspre spațiile publice se vor putea realiza mai multe accese publice pe parcelă/în clădiri, pentru deservirea funcțiunilor cu acces public amplasate la parter



- toate căile pietonale vor avea lățime liberă minimă de 1,50 m (se admite minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și cotă de max. 0,20 m față de carosabil;
- înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;
- ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.
- stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.
- denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Art. 17. Parcaje:

- necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției
- la construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 20 salariați și un spor de minim 30% pentru public;
- la construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura:
 - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
 - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 400 și 600 mp;
 - 40 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 600 și 2.000 mp;
- în cazul construcțiilor de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare.
- pentru construcțiile culturale și sportive se vor prevedea:
 - 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
 - 1 loc de parcare / 10 locuri în sală;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice și minim 3 locuri pentru părinții care aduc sau duc copii.
- în cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public;
- pentru toate categoriile de construcții de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru 30 persoane (pentru cluburi: 1 loc / 10 membri).
- în cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare



Art. 18. Aspectul exterior:

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța clădirii:
 - se va trata unitar tot parterul clădirii;
 - fațadele laterale sau posterioare care se deschid spre spațiile publice vor fi considerate și acestea fațade principale, vor închide integral frontul către acestea, vor putea avea ferestre de vedere fără limită de distanță
 - la nivelul parterului vor fi amplasate doar funcțiuni cu acces public și se vor realiza retrageri față de planul etajelor superioare
 - se interzice utilizarea gresiei, faianței la soclu;
 - vitrinele vor prelua raportul plin / gol de la etaj;
 - în câmp continuu pereții se vor trata cu același material / culoare pentru tot nivelul clădirii;
 - în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelată", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
 - calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
 - în cazul executării de clădiri noi / mansardări, învelitoarea acoperișurilor în pantă va fi din țiglă sau tablă fălțuită;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a învelitorilor din șindrile bituminoase;
 - pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea ferestrelor de mansardă;

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- firmele se vor executa din materiale de calitate, cu litere independente iluminate;
- pe străzile înguste, cu lățime de max. 10 m, se va permite amplasarea reclamelor perpendicular pe fațade.
- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglas luminoase / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcției;
- anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală, vor fi prevăzute, de așa manieră, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art.19. Împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,3 m înălțime. Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- pentru terenurile ce cuprind obiective de interes public sau spre spațiile publice se recomandă să nu se realizeze împrejmuiri.

Art.20. Spații verzi:

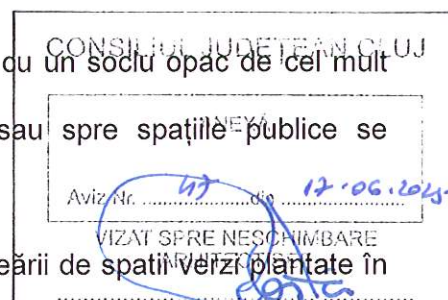
Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață minim de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 25% din suprafața terenului;

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 6 m.

Art.21. Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile existente și nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.
- bazinele vidanjabile etanșe ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere, vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.



- deșeurile se vor colecta selectiv și transporta de un operator autorizat de salubritate la cea mai apropiată stație de transfer al deșeurilor și la sediul societăților autorizate care au ca obiect de activitate colectarea materialelor reciclabile.
- pe parcele vor exista suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești;

Art. 22. Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art. 23. Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

4.2. CC – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

4.2.1. CCe_2 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE 2

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zonă ce cuprinde căile de comunicație și construcții aferente (CC), Subzona căilor de comunicație existente 2 (CCe_2)

Art. 2. Perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii, pasaje supraterrane / subteranei.

Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 3. Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic
- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Art. 4. Utilizări permise cu condiții:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor
- se pot autoriza pe bază de PUZ/PUD:
 - străzi și drumuri de servitute;
 - construcții de poduri
- se pot utiliza pe bază avizului administratorului drumului:
 - parcări publice
 - amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre



- echipamente ambientale, stații și refugii
 - amplasarea panourilor publicitare în afara zonei de siguranță a străzilor
 - amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
 - spații pietonale (trotuare) minim 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; minim 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; minim 2,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
 - piste bicicliști
 - pasaje subterane sau supraterane
- pentru toate construcțiile este necesară efectuarea supravegherii arheologice pe tot parcursul excavărilor. În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor apar contexte arheologice, se va efectua cercetarea arheologică preventivă pe toată zona de intervenție, conform normelor legale în vigoare.

Art. 5. Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea:
- zonelor rezervate pentru dezvoltarea capacității drumului:
 - DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

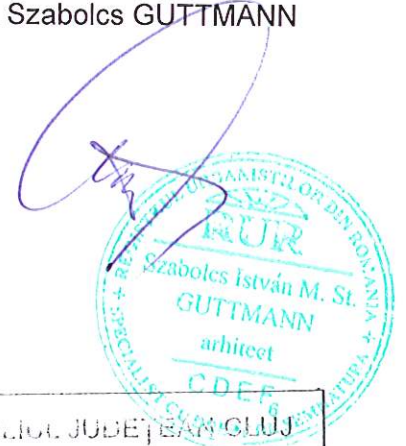
Art.6. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate.

Nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate sau rețea subterană de canalizare pluvială.

Întocmit

arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE

Coordonator urbanism
arh. Szabolcs GUTTMANN



CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

A.1. Nr. 62 din 17.06.2025

VIDAT ȘI RE-NEȘCHIMBARE
ARHITECT ȘEF