

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL – str GEN TRAIAN MOȘOIU,
PENTRU EXTINDERE SUBZONĂ DE SERVICII PUBLICE
ȘI DE INTERES PUBLIC

Amplasament: str. G-ral Traian Mosiu nr. 51, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR-urilor studiate, respectiv U.T.R. SZCP_Is* (Subzona de Institutii și Servicii Publice și de Interes Public Constituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale), conditiile de construire, permisivitati si constrangeri urbanistice, utilizari admise, alinieri si retrageri minime obligatorii, regim de inaltime, circulatii si accese obligatorii, reguli de echipare edilitara si amenajarea spatiilor verzi etc.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca. Prin Certificatul de Urbanism nr. 2045/21.04.2017 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca se solicita beneficiarului să întocmeasca Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul propus.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferent P.U.Z. cu functiunile SZCP_Is* (Subzona de Institutii și Servicii Publice și de Interes Public Constituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale). Zona studiată are o suprafată totală de 11132mp și este compusă din 4 parcele iar zona reglementata este reprezentata de parcela în proprietatea beneficiarului, pe care se dorește construirea unui spital.

În zona studiata, pe parcelele adiacentei parcelei reglementate este amplasată Clinica de Ortopedie și Traumatologie "Alexandru Radulescu", cea a Gardei de Mediu și parcela pe care este amplasat Liceul tehnologic Special pentru Deficienti de Auz Cluj-Napoca.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Strategia de dezvoltare locala a municipiului Cluj-Napoca include extinderea și modernizarea zonelor interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal. Străzile existente au gabarite mari, cu cate 1 fir de circulație pe sens. Se propune reglementarea profilului strazii G-ral Traian Moșoiu de 16m conform prevederilor P.U.G. aprobat Cluj-Napoca. Pentru realizarea acestor profile este necesara trecerea in domeniul public a unor suprafete de teren detinute in proprietate privata la limitele proprietatilor dinspre drumurile respective.

Accesul auto și pietonal pe parcela reglementată se face din strada G-ral Traian Moșoiu. Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor. Se prevad inierbări ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Cladirile propuse la strada se vor amplasa front continuu, inchis pe aliniament astfel incat sa se integreze armonios in contextul construit.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Se permite amplasarea cladirilor pe alipit la una dintre limitele laterale de proprietate cu conditia retragerii fata de latura opusă cu nu mai puțin de 5.0 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu nu mai puțin de 5.0 m.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

6. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

7. Staționarea autovehiculelor

Atunci când se prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau in curtile cladirilor, in afara fâșiei de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Necesarul de parcaje:

- Funcțiuni de sănătate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU
- Funcțiuni administrative aferente funcțiunilor de sanatate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU (funcțiuni fara acces public)
 - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU
- Comert specializat, asociat funcțiunilor de sanatate
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare
- Locuințe de serviciu
 - 1 loc de parcare / apartament

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se vor asigura utilitatile pentru fiecare parcela, prin pastrarea bransamentelor existente si executarea racordurilor necesare pentru constructiile si functiunile nou propuse acolo unde retelele respective exista. In caz contrar utilitatile se vor asigura prin solutie locala.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice.

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. Zonificarea funcțională Unități și subunități funcționale

ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 UTR SZCP_Is (Subzona de Instituții și Servicii Publice și de Interes Public Constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale) POTmax = 60% CUTmax = 2.2	10337.0	92.9	9847	88.4
2 UTR SZCP_Is* (Subzona de Instituții și Servicii Publice și de Interes Public Constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale) POTmax = 60% CUTmax = 2.2	--	--	1285	11.6
2 UTR ZCP_M2 (Zona construită protejată, zona mixtă cu regim de construire închis, adiacenta arterelor de importanță locală) POTmax = 60% CUTmax = 1.8	795.0	7.1	--	--
TOTAL	11132.0	100.0	11132.0	100.0

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SZCP_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice din contextul arhitectural-urbanistic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții - se propune reglementarea profilului strazii G-ral Traian Moșoiu de 16m conform prevederilor P.U.G. aprobat Cluj-Napoca. Pentru realizarea acestor profile este necesară trecerea în domeniul public a unor suprafețe de teren deținute în proprietate privată la limitele proprietăților dinspre drumurile respective.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de sanătate – spital multifuncțional.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni administrative aferente funcțiilor de sanătate cu condiția să fie amplasate la nivelurile superioare ale clădirilor

Comert specializat, cu condiția să fie asociat funcțiilor de sanătate (magazine de optica, etc)

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de

muncă, potrivit prevederilor legale.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile propuse se vor amplasa front continuu, închis pe aliniament astfel încât să se integreze armonios în contextul construit.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Se permite amplasarea clădirilor pe alipit la una dintre limitele laterale de proprietate cu condiția retragerii față de latura opusă cu nu mai puțin de 5.0 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu nu mai puțin de 5.0 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje

va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau în curtile clădirilor, în afara fâșiei de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora.

Necesarul de parcaje:

- Funcțiuni de sănătate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU
- Funcțiuni administrative aferente funcțiunilor de sanătate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU (funcțiuni fara acces public)
 - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU
- Comert specializat, asociat funcțiunilor de sanătate
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare
- Locuințe de serviciu
 - 1 loc de parcare / apartament

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din

spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

POT maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2.2

(b) pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

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



Întocmit,

arh. Doina Munteanu

