

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)
Beneficiari	SC NOROC COM SRL Sat Gilau, Com. Gilau, nr. Ferma 7, Bloc Hala 24, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii, nr. 4-6, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1293 / 2017
Faza de proiectare	P.U.Z.

Echipa de proiectare

Sef de proiect	Arh. Claudiu Botea
Verificat	Arh. Valentin Moldovan
Proiectat	Arh. Daniela Rusu Arh. Florina Alb Arh. Mihai Cacuci Arh. Ruben Sabou Arh. Stag. Alexandru Greceniuc Arh. Stag. Andrei Rus Arh. Stag. Sebastian Scarlat

D
10/2
Claudiu
Gilau
Claudiu
Claudiu

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6 Indici urbanistici
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8 Protectia mediului
- 3.9 Obiective de utilitate publica

4 CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)
Beneficiari	SC NOROC COM SRL Sat Gilau, Com. Gilau, nr. Ferma 7, Bloc Hala 24, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii, nr. 2-4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Data elaborării	august 2018

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, SC NOROC COM SRL., pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – Bulevardul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)**, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj .

Tema de proiectare propune elaborare PUZ de restructurare – pentru construire ansamblu cu structura functionala mixta.

Caracterul functional propus respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (gradinita), de turism (hotel de apartamente).

1.3 Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Harta orasului de pe siteul Primariei Cluj-Napoca
Google Maps
Avize retele
Aviz de Oportunitate nr. 516 din 14 06 2018

2.1 Prezentare

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona nord-estica a orașului, în afara zonei arheologice protejate, pe amplasamentul fostei Fabrici de Caramida din cartierul Iris.

De semnalat că în perioada celui de-al doilea război mondial aici a fost ghetoul evreiesc, înființat în 3 mai 1944, pe terenul fostei fabrici de cărămidă din cartierul Iris, la ordinul lui László Endre, subsecretar în Ministerul de Interne al Ungariei. Evreii internați aici, în număr de aproximativ 18.000, au fost nevoiți să locuiască în barăcile folosite pentru uscarea cărămizilor. Deportarea evreilor a început în data de 25 mai 1944, îmbarcarea făcându-se de pe peronul de lângă *Fabrica Clujana (Piața 1 Mai)*, pe parcursul a șase transporturi cu destinația Auschwitz-Birkenau și s-a încheiat în data de 9 iunie 1944.

Astăzi există o placă comemorativă edificată de primăria Municipiului Cluj-Napoca în iunie 1998 pe locul unde s-a aflat ghetoul.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona nord-estica a orașului, în afara zonei arheologice protejate, pe amplasamentul fostei Fabrici de Caramida din cartierul Iris.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă industrială.

Terenul studiat este situat pe un teren aproximativ plat și nu pune probleme în ceea ce privește stabilitatea naturală.

Conform studiului geotehnic atasat acestei documentații, au fost identificate 3 complexe litologice principale: umplută, complex argilos și complex granular.

Stratul bun de fundare, este complex granular, iar adâncimea minimă de fundare este de $D_f = 3,00$ m de la CTN.

Apa subterană a fost interceptată în cadrul investigațiilor geotehnice. Apa este cantonată în depozitele aluviale ale râului Someșul Mic. În cazul de față adâncimea de interceptare este de 5,0 m față de cota superioară a forajului.

În cazul în care, prin lucrările proiectate, elementele de construcție se regăsesc sub adâncimea de 10m față de cota terenului natural, clasa de expunere va fi XD3, cu clasă minimă a betonului de C35/45. Acest lucru este recomandat datorită salinității ridicate a apei din acviferul identificat la adâncimi mai mari de 10 m.

Adâncimea minimă de fundare față de cota terenului natural este de 3.00m, stratul de fundare fiind complex granular.

Sistemul de fundare poate fi direct sau indirect în funcție de încărcările transmise.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

2.4 Circulația

Amplasamentul este accesibil pietonal și auto din Bulevardul Muncii la nord și din str. Fabricii pe latura estică, printr-o rețea de drumuri de incintă care deservește construcțiile existente.

Nu există acces de pe str. Caramidarilor.

2.5 Ocuparea terenurilor

Proprietatea care a generat PUZ-ul are forma poligonala neregulata, fiind marginita pe nord-est de Bulevardul Muncii, iar pe est de str. Fabricii.

Pe partea nord-vestica se afla str. Caramidarilor, o strada infundata momentan si cu latime improprie pentru o circulatie fluenta.

Terenul subiect al studiului de reglementare are forma poligonala neregulata, fiind marginit pe nord-est de Bulevardul Muncii, iar pe est de str. Fabricii.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incinta industrială evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Actualmente pe teren există un număr total de 8 construcții care vor face obiectivul unor documentații pentru obținerea unor Autorizații de Demolare.

Vecinatările sunt :

Nord: proprietati private / Bulevardul Muncii

Sud: proprietati private

Est: Str. Fabricii

Vest: proprietati private / Str. Caramidarilor

Regim juridic

Terenul în suprafața de **55 331.00 mp** pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificat prin CF 329458, nr. cad. 329458.

Din cele 8 construcții existente pe teren, șapte dintre acestea (C2-C8) sunt trecute în CF-ul de teren și anume **CF 329458** și una (C1) trecută în CF colectivă proprie.

Conform CF-urilor menționate anterior, unic proprietar este NOROC COM SRL, în cota parte de 1/1 pentru toate obiectivele.

Regim economic

Terenul cu suprafața totală de **55 331.00 mp**, pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificat prin CF 329458, nr. cad. 329458 și are categoria de folosință trecută în CF de:

Curți construcții: 30 816.00m²

Drum: 6 120.00m²

Curți construcții: 18 395.00m²

Regimul tehnic

Inscrierile privitoare la sarcini sunt menționate CF.

Conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în **UTR RiM: S_RiM Sanex = Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta**

Parametrii tehnici maximi admisi sunt:

POT maxim = 60%

POT maxim (pentru nivelele cu destinația de locuire) = 40%

POT maxim (pentru nivelele cu destinatia de locuire, parcelele de colt) = 50%
CUT maxim = 2.8

Situatia existenta:

TERITORIU STUDIAT

	mp	%
S _{TERITORIU STUDIAT PRIN PUZ}	70 095.00 mp	100
S _{TEREN UTR RM S_{RM} Sarex}	60 665.20 mp	86.54
S _{TEREN UTR Lc}	2 156.04 mp	3.07
S _{TEREN UTR RMH}	7 598.35 mp	10.84

BILANT TERITORIAL

S _{TERITORIU STUDIAT PRIN PUZ}	70 095.00 mp	100
S _{TEREN CARE A GENERAT PUZ ZONA REGLEMENTATA}	55 331.00 mp	78.93
S _{TEREN ZONA DE INFLUENTA}	14 764.00 mp	21.06

INDICI URBANISTICI

S _{TEREN ZONA REGLEMENTATA}	55 331.00 mp
S _{CONSTRUITA EXISTENTA}	14 770.00 mp
S _{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA}	18 582.00 mp
P.O.T. EXISTENT	26.69 %
C.U.T. EXISTENT	0.33

2.6 Echipare edilitara

Zona este bine echipata edilitar, cu retele de canalizare, retea de apa, retea de telecomunicatii, conducte de gaz dar si retele de tractiune electrica urbana apartinand regiei autonome de transport. Se vor realiza racordurile necesare la utilitatile prezente in zona.

2.7 Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice in ceea ce priveste terenul studiat.

2.8 Optiuni ale populatiei

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI** din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectand **LEGEA nr. 350** din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:
CU 1616 din 25.04.2018
Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul actual al zonei: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr./2014 amplasamentul se afla în UTR RiM: S_RiM Sanex – Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zona mixta.

Amplasamentul studiat este grevat în partea de nord, nord-est de servitutea de utilitate publică pentru realizarea amprizei de 35 m pentru B-dului Muncii, respectiv 30 m pentru strada Fabricii.

Conform Avizului de Oportunitate, teritoriul studiat prin PUZ este delimitat în partea de nord de b-dul Muncii, str. Caramidarilor și parcelele cu fond construit din partea de nord, str. Fabricii în partea de est, str. Sobarilor în partea de sud și parcelele de pe frontul estic al strazii George Byron în partea de vest.

S-a considerat ca zona reglementată suprafața de teren aferentă RiM aflată în proprietatea beneficiarului.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (gradinița), de turism (hotel de apartamente). Zona are potențial de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de restructurare care să reglementeze terenurile și să înlocuiască fondul construit existent cu unul de calitate.

Conform Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile funcționale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.
- subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- subzona de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate;

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. RiM* care conține derogări de la RLU UTR RiM. Derogările sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Pentru subzona de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate, S_Is* se propune R.L.U. care conține derogări de la RLU UTR Is_A.

Pentru subzona verde S_Va* se propune R.L.U. care conține derogări de la RLU UTR Va.

Derogările sunt marcate în Volumul II – Regulament local de urbanism aferent prezentei documentații.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul relativ plat nu impune soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relieful sau amenajarea. De asemenea, cadrul natural existent nu prezintă valoare pentru a fi preluat în noile amenajări propuse.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate în centrul amplasamentului se va amenaja un parc cu acces public nelimitat care va conține un loc de joacă pentru copii cu acces public nelimitat, zone de loisir, etc.

Conf. RLU UTR RiM* pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 30 % din suprafața de refeință. Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferente servitutei de utilitate publică.

În curțile dintre imobilele ansamblului se vor amenaja spații verzi, cu rol de loisir.

Aceste spații amenajate se vor planta cu arbori și arbuști de dimensiuni mici, medii și mari.

3.4 Modernizarea circulatiei

Servitutea de utilitate publică pentru realizarea amprizei de 35 m pentru B-dului Muncii, respectiv 30 m pentru strada Fabricii greveaza amplasamentul studiat pe o suprafata de 1002.25 mp.

Suprafețele de teren grevate prin PUG de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate si inscrise in CF cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica"

Pentru conectarea ansamblului cu strazile imediat invecinate si pentru realizarea circulatiei auto in interiorul ansamblului se propune prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor si realizarea unei strazi noi – strada A. Acest lucru se va face exclusiv pe proprietatea beneficiarului sau cea publica, fara afectarea altor proprietati private.

Strada Caramidariilor se va prelungi din zona intersectiei cu strada George Gordon Byron pana in sensul giratoriu din B-dul Muncii si strada Fabricii.

Prin traseele auto propuse se doreste o descarcare cat mai cursiva a traficului.

Străzile propuse vor respecta profile transversale conform Anexa 6 a R.L.U. aferent P.U.G. în vigoare:

- B-dul Muncii – **profil tip II.B** – 35 m
- Str. Fabricii – **profil tip II.C** – 30 m
- Str. Cărămidarilor – **profil tip III.A** – 21 m
- Str. „A” propusa – **profil tip III.G** – 15 m

Intre imobilele C9, C10, C11, C12, C13 se impune realizarea unei alei private care asigura aprovizionarea la spatiile comerciale de la parterul si etajul 1, accesul la locuintele colective, locuri de parcare, puncte gospodaresti, si accesul auto la parkingul subteran.

Locurile de parcare auto se vor asigura respectand Anexa 2 a P.U.G.-ului in vigoare.

Ansamblul va genera un numar total de aprox. 1 808 locuri de parcare, din care 47 la sol, 1669 in parcajele subterane deservind functiunile ansamblului si 92 locuri de parcare in lungul strazilor propuse .

Locurile de parcare pentru vizitatori sunt impartite astfel: 27 locuri de parcare pe str. Caramidarilor si respectiv 65 locuri de parcare in lungul strazii „A”.

Parcarile dispuse la sol vor asigura o parte din parcarile necesare spatiilor comerciale.

Locurile de parcare aferente gradinitei se vor organiza la sol.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt , cu o structura functional echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

- subzona verde(S_Va*) – scuaruri , gradini, parcuri cu acces public nelimitat;

- subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;

Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru Zona mixta este cea ramasa din suprafata totala conf. C.F. nr. 329458 dupa scaderea suprafatei aferente servituti de utilitate publica si a suprafatelelor aferente celor doua subzone propuse.

$S_{\text{TEREN CALCUL POT, CUT ZONA MIXTA}} =$

$= S_{\text{ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S_Va*}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S_Is*}} =$

$= 55\ 331.00\ \text{mp} - 1\ 002.25\ \text{mp} - 2\ 847.96 - 2\ 000.86 = 49\ 479.93\ \text{mp}$

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta indicia urbanistici oblicatorii aferenti acestora.

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- pentru zona mixtă: clădiri comune POT max = 60 %, CUT max = 2.8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC max = 40% x St (supraf. teren) pentru parcelele comune și respectiv AC max = 50% St pentru parcelele de coț.

- subzonă verde(S_Va*) POT max =5% și CUT max =0.1 ADC/mp

- subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate(S_Is*) POTmax = 60% si CUTmax = 2.2 ADC/mp

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate in centrul amplasamentul este propusa subzona S_Va* care se va amenaja ca parc cu acces public nelimitat care se va compune si dintr-un loc de joaca pentru copii.

In partea de nord-vest a amplasamentului se va institui subzona de institutii si servicii de interes public S_Is*si se va concretiza prin realizarea unei gradinite(investitia va avea caracter privat).

Regimul de inaltime propus:

UTR RiM* - ZONA MIXTĂ

CLADIRI COMUNE

REGIM DE INALTIME	(1-3S)+P+5+R
H _{MAX} CORNISA	22 m
H _{MAX}	25 m

CLADIRI DE COLT

REGIM DE INALTIME	(1-3S)+P+6
H _{MAX} CORNISA	25 m
H _{MAX}	25 m

CLADIRI CU FUNCTIUNI DEOSEBITE SAU AFLATE IN POZITII URBANE PRIVILEGIATE

REGIM DE INALTIME	(1-3S)+P+8
H _{MAX} CORNISA	42 m
H _{MAX}	42 m

UTR RiM* - SUBZONA – S_Is*

REGIM DE INALTIME MAXIM	(S)+P+4+R(M)
H _{MAX} CORNISA	18 m

UTR RiM* - SUBZONA – S_Va*

REGIM DE INALTIME	(D)+P+1
H _{MAX} CORNISA	9 m

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.

Indici urbanistici

Funcțiunea de locuire va ocupa maxim 70 % din suprafața construită desfășurată a ansamblului, restul de 30 % va reveni altor funcțiuni.

TERITORIUL STUDIAT

	mp	%
S _{TERITORIUL STUDIAT FR N PUZ}	70 095.00 mp	100
S _{TEREN UTR R.M.S. RM Sanex}	60 665.20 mp	86.54
S _{TEREN UTR Lp}	2 156.04 mp	3.07
S _{TEREN UTR RIM}	7 598.35 mp	10.84

BILANT TERITORIAL

S _{TERITORIUL STUDIAT FR N PUZ}	70 095.00 mp	100
S _{TEREN CARE A GENERAT PUZ ZONA REGLEMENTATA}	55 331.00 mp	78.93
S _{TEREN ZONA DE INFLUENTA}	14 764.00 mp	21.06

NOTA 1

S-a considerat ca zona reglementată suprafața de teren aferentă RIM aflată în proprietatea beneficiarului;

ZONA REGLEMENTATA - U.T.R. RIM*

BILANT TERITORIAL

		%
Suprafața teren zona reglementată	55 331.00 mp	100
Suprafața de teren ce se va dezmembra pentru servitute de utilitate publică	1 002.25 mp	1.81
largire și modernizare b-dul Muncii	815.50 mp	
largire și modernizare str. Fabricii	186.75 mp	
Suprafața teren aferentă zona mixtă	49 479.93 mp	89.42
suprafața teren aferentă străzi propuse	8 248.87 mp	
prelungire str. Caramidarilor	4077.64 mp	
înființare str. "A"	4171.23 mp	
suprafața teren construibilă	41 231.06 mp	
Suprafața teren aferentă subzona S_Is*(gradinită)	2 000.86 mp	3.61
Suprafața teren aferentă subzona S_Va* (parc cu acces public nelimitat)	2 847.96 mp	5.15

SPATII VERZI - pe sol natural

NOTA 2

Suprafața de referință pentru calcul spațiu verde pe sol natural (UTR RIM*) este cea totală efectiv rămasă în proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferente servitutei de utilitate publică:

$$\begin{aligned} S_{\text{TEREN CALCUL SPATIU VERDE PE SOL NATURAL}} &= \\ &= S_{\text{TEREN ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} = \\ &= 55\,331.00 \text{ mp} - 1\,002.25 \text{ mp} = 54\,328.75 \text{ mp} \end{aligned}$$

Conf. RLU UTR RIM*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 30 % din suprafața de referință;

NOTA 3

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta procentele minime de suprafață verde pe sol natural prevăzute în RLU S_Va* respectiv RLU S_Is*.

UTR RIM * - ZONA MIXTA

NOTA 4

Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru zona mixta este cea ramasa din suprafata totala conf. C.F. nr. 329458 (zona reglementata) dupa scaderea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica si a suprafetelor aferente celor doua subzone propuse:

$$\begin{aligned} S_{\text{TEREN CALCUL POT, CUT ZONA MIXTA}} &= \\ &= S_{\text{TEREN ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} - \\ &- S_{\text{TEREN SUBZONA S}_{Va}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S}_{Is}} = \\ &= 55\,331.00 \text{ mp} - 1\,002.25 \text{ mp} - 2\,847.96 \text{ mp} - 2\,000.86 \text{ mp} = \\ &= 49\,479.93 \text{ mp} \end{aligned}$$

INDICI URBANISTICI

P.O.T. MAX	60.00 %
- pentru nivelele cu destinatia de locuire	40.00 %
- pentru nivelele cu destinatia de locuire - parcele de cot	50.00 %
C.U.T. MAX	2.80

SPATII VERZI

- vezi nota 2

UTR RIM * - SUBZONA - S_{Is}*

INDICI URBANISTICI

P.O.T. MAX	60.00 %
- pentru parcele comune	75.00 %
- pentru parcele de cot	
C.U.T. MAX	2.2
- pentru parcele comune	2.8
- pentru parcele de cot	

SPATII VERZI

Conf. R.L.U. S_{Is}*: pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 20 %;

UTR RIM * - SUBZONA - S_{Va}*

INDICI URBANISTICI

P.O.T. MAX	5 %
C.U.T. MAX	0.1

SPATII VERZI

Conf. R.L.U. S_{Va}*: pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 60 %;

S _{TEREN CALCUL SPATIU VERDE PE SOL NATURAL}	2 848.00 mp	
S _{TEREN SPATIU VERDE PE SOL NATURAL}	1 708.80 mp	(60%)

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala in zona beneficiarului precum a.i. apa potabila sa poata fi furnizata la un debit necesar pentru consum menajer si de stins incendii, iar apele uzate menajere si apele pluviale sa poata fi colectate si deversate in sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea si realizarea bransamentelor de apa, a racordurilor de canalizare menajera si a racordurilor de canalizare pluviala aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la acesta adresa.

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existenta pe strada Fabricii. Conform aviz nr. 1358/11303/17.05.2018, exista retea de apa din polietilena cu diametrul de 118 mm pe strada Fabricii.

Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj fortat.

Pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta un numar de 5 hidranți exteriori supraterani Dn 100.

S-au prevazut 20 de bransamente de apa care se vor realiza din conducta de PEID PE100 Pn10 bar in lungime totala de 260m, cu diametre cuprinse intre Ø63mm - Ø160mm in functie de cerinta de apa a instalatiilor interioare.

Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă si de stins incendiu pentru consumatorii din zona.

3.6.2 Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor beneficiarului s-a prevazut extinderea conductei publice de canalizare menajera din zona. Astfel s-a prevazut amplasarea conductei din **PVC SN8 Dn300mm, pe o lungime totala de 720m .**

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradala existenta din str.Fabricii prin intermediul caminelor de vizitare proiectate si/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut **camine de vizitare** cu adancimi cuprinse intre 1,50m si 3.00m in functie de panta terenului din zona.

Prin introducerea conductei de canalizare menajera, se va asigura preluarea gravitationala a apelor uzate menajere aferente imobilelor din zona si deversarea lor in canalizarea existenta pe str. Sobarilor/Fabricii.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descarcate intr-o retea de canalizare menajera proiectata in acest scop. Reteaua de canalizare proiectata se va deversa in canalizarea existenta pe strada Fabricii. Conform aviz nr. 1358/11303/17.05.2018, exista retea de canalizare din PVC Dn30 cm pe strada Fabricii.

Reteaua de canalizare se va amplasa pe principala trama stradala, cat si pe principalele alei, fiind realizata din conducte de PVC-KG, SN8 DN25 cm si camine de vizitare amplasate din 50 in 50 de metri in aliniament, la intersectii si la schimbari de directie. Caminele vor fi din beton si prevazute cu capac carosabil, in zonele stradale, si necarorabile, in spatiile verzi.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica

Amplasamentul va fi dotat cu retea proprie de energie electrica care se va racorda la retea electrica existenta in zona.

Postul de transformare existent se va reloca in partea de Nord a amplasamentului; Un al doilea post de transformare se propune in partea de sud-est a amplasamentului.

Alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune-trifazata, existente, de 10 kV, conform avizului nr. 60101831111/01.02.2018, pe strada Fabricii, prin intermediul unui post de transformare propus.

Pentru alimentarea cu energie electrică a intregului ansamblu se va realiza un post de transformare în anvelopă de beton, 10/0,4kV, din care va fi alimentată firidele electrice exterioare de la fiecare imobil. Postul de transformare va fi alimentat în buclă din LES 10kV existenta.

3.6.4 Telecomunicatii

In zona se va propune si extinderea rețelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta Telekom Romania. Conform aviz nr 1067/03.05.2018, exista rețea de telecomunicatii pe strada Fabricii .

In cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, infintarea unei rețele de telecomunicatii in canalizare si camine de vizitare amplasate din 50 in 50 de metri..

3.6.5 Alimentare cu energie termica

Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservii cate un imobil intreg si vor folosi combustibil gaz sau energie electrica.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta, conform avizului nr. 211111435/23.05.2018, exista rețele de gaz de presiune medie si joasa pe strada Fabricii. Instalatia de utilizare este alcătuită din ansamblul de conducte, armături, accesorii montate in incintă, in aval de robinetul de bransament, respectiv după robinetul de iesire din SRM (Statia de Reglare si Masurare) - de la capul robinetului pâna la consumatori.

3.6.7 Gospodarie comunală

Pe amplasamentul studiat nu se vor realiza amenajari pentru sortarea, evacuarea depozitarea si tratarea deseurilor, care sa deserveasca arealul invecinat.

Pentru ansamblu se vor realiza puncte gospodaresti ingropate, special amenajate cu platforme subterane de colectare selectiva a deseurilor.

Deseurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

3.7 Protectia mediului

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunile propuse fiind de locuinte colective si dotari de interes public (activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism).

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor nu vor polua terenul.

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, in cuve ecologice subterane cu colectare selectiva, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un construct de prestari servicii.

Nefiind vorba de existenta unui spatiu verde amenajat sau sistematizat corespunzator, ci mai mult o vegetatie crescuta haotic nu se pune problema conservarii unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajari. Zona verde propusa, curatata, plantata si cu copaci toaletati va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibila zona catre populatie si introduc un spatiu nefolosit in circuitul verde al orasului.

Se va acorda o atentie sporita iluminatului public, sporind astfel siguranta zonei.

Spatiile verzi vor fi atat peste zone de subsol, dar si pe sol natural in procent de minim 30%

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica medie si inalta.

3.8 Obiective de utilitate publica

O portiune de teren in suprafata de 1 002.25 mp se va dezmembra ca urmare a instituirii de către PUG a servituțiilor de utilitate publica. Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

Strada Caramidarilor profil tip III.A - 21 m (prelungire si modernizare propusa pana in Str. Fabricii) –aceasta prelungire si modernizare se face strict pe terenul beneficiarului, neimplicand si alte proprietati publice suprafata de teren aferenta prelungirii si modernizarii strazii: S = 4 077.64 mp (va fi trecuta in proprietate publica).

Strada nou propusa “A” profil tip III.G- 15 m – suprafata de teren aferenta strada nou propusa: S = 4 171.23 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica).

Spatiu verde (S_Va*): – suprafata de teren aferenta parc cu acces public nelimitat: S = 2 847.00 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica);

Institutii si servicii de interes public(S_Is*): gradinita – suprafata de teren aferenta gradinitei : S = 2 000.86 mp (investitie cu caracter privat; teren in proprietate privata).

Realizarea strazilor propuse si a parcului nu va implica nici o categorie de costuri din partea autoritatilor publice locale.

Se doreste ca strada Caramidarilor sa fie trecuta in proprietatea publica a Municipiului Cluj-Napoca.

Dupa trecerea in proprietate publica, costurile de intretinere a strazii Caramidarilor vor fi suportate de catre autoritatile publice locale.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr./2014 amplasamentul se afla in UTR RiM: S_RiM Sanex – Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zona mixta.

Se va tine cont de servitutele de utilitate publica care traverseaza zona si suprafata necesare a fi dezmembrate pentru realizarea unui profil de 35 m pentru Bulevardul Muncii, respectiv de 30 m pentru str. Fabricii (pe latura estica a zonei reglementate prin PUZ). Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

Conform Aviz de oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt , cu o structura functional echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.
- subzona verde(S_Va*) – scuaruri , gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate(S_Is*);

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. RiM* care contine derogari de la RLU UTR RiM. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Reglementarile RLU UTR RiM* se refera la zona mixta propusa. Fiecare subzona are regulamentul propriu.

Pentru subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate, S_Is* se propune R.L.U. Is_A* care contine derogari de la RLU UTR Is_A.

Pentru subzona verde S_Va* se propune R.L.U. Va* care contine derogari de la RLU UTR Va.

Prin procedura de restructurare se dorește transformarea caracterului industrial al sitului in zona mixta incluzand locuire colectiva si dotari de interes public: birouri, comerț, servicii, turism, invatamant si spatii de loisir.

Locuirea va ocupa aproximativ 70% din suprafata construita desfasurata totala. Parterele spre spatiile publice principale vor fi destinate functiunilor de interes public.

Ansamblul mixt va miza pe potentarea pozitiei privilegiate a terenului ca si capat de perspectiva din doua strazi majore si amplasarea catre acestea a unor cladiri accent cu regim de inaltime (1-3S)+P+8, (1-3S)+P+6 restul cladirilor limitandu-se ca regim de inaltime la (1-3S)+P+5+R. Caracterul mixt rezultat din echilibrarea si armonizarea functiunilor va fi deservit de spatii publice - strazi, pietete, spatii verzi, etc bine determinate.

Cladirile la cele doua strazi, Bdul Muncii si str. Fabricii se vor amplasa in aliniament in front continuu. Imobilele amplasate in aliniament la b-dul Muncii vor genera calcan pe o adancime de maxim 24 m masurata pe limita de proprietate. Imobilele amplasate in aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adancime de maxim 20 m masurata pe limita de proprietate.

Frontul continuu generat de modul de construire inchis la principalele artere de trafic, B-dul Muncii respectiv str. Fabricii va fi intrerup doar de prelungirea strazii Caramidarilor. La strada Fabricii frontul construit va fi continuu, intersectia dintre strada A nou propusa si strada Fabricii facandu-se printr-un gang.

La strazile propuse cu caracter secundar, imobilele se vor amplasa izolat cu o retragere de la aliniament de min 3.00 m in cazul dispunerii de locuinte la parter.

Parcul realizat in zona centrala a amplasamentului va avea acces public nelimitat.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula pe baza Anexei 2 din PUG Cluj-Napoca si va fi asigurat in proportie minima de 75% in subsoluri.

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si are caracter orientativ. Parcelarea se va realize etapizat

Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru Zona mixta este cea ramasa din suprafata totala conf. C.F. nr. 329458 dupa scaderea suprafatei aferente servitutii de utilitate publica si a suprafatelor aferente celor doua subzone propuse.

$S_{\text{TEREN CALCUL POT, CUT ZONA MIXTA}} =$

$$= S_{\text{ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S_Va}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S_Is}} = \\ = 55\,331.00 \text{ mp} - 1\,002.25 \text{ mp} - 2\,847.96 - 2\,000.86 = 49\,479.93 \text{ mp}$$

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta indicia urbanistici oblicatorii aferenti acestora.

Conf. RLU UTR RiM* pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 30 % din de referinta.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural (UTR RiM*) este cea totala efectiv ramasa in proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica.

$S_{\text{TEREN CALCUL SPATIU VERDE PE SOL NATURAL}} =$

$$= S_{\text{ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} = 54\,328.75 \text{ mp}$$

Interventia asupra teritoriului studiat se va realiza etapizat:

Etapa I – Bulevardul Muncii si Strada Caramidarilor (servitute de utilitate publica) - in etapa I se va dezmembra o portiune de teren cu suprafata de 1002.25 mp ca urmare a instituirii de catre PUG a servitutilor de utilitate publica, destinate largirii si modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii. Aceasta portiune va fi trecuta in C.F. cu destinatia de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

Etapa II – strada Caramidarilor (prelungire si modernizare) - in etapa I se va realiza partea carosabila a strazii, urmand ca restul elementelor care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, piste de biciclete, fasii verzi si trotuare) sa se realizeze in etapele de construire ale imobilelor deservite de strada Caramidarilor; astfel profilul stradal va fi completat cu parcari in lungul strazii, fasii verzi si trotuare pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor in cauza.

Etapa III – tronsonul sud-estic din strada A – in etapa III se va realiza partea carosabila a strazii, urmand ca restul elementelor care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, piste de biciclete, fasii verzi si trotuare) sa se realizeze in etapele de construire ale imobilelor deservite de strada A; astfel profilul stradal va fi completat cu parcari in lungul strazii, fasii verzi si trotuare pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor in cauza.

Etapa IV – imobilele C1, C2, C3, C4 – se vor construi imobilele C1, C2, C3, C4 si se va completa profilul stradal cu parcari in lungul strazii, fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc, pana la DLF –ul imobilelor in cauza.

Etapa V – tronsonul nord-vestic din strada A – in etapa V se va realiza partea carosabila a strazii, urmand ca restul elementelor care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, piste de biciclete, fasii verzi si trotuare) sa se realizeze in etapele de construire ale imobilelor deservite de strada A; astfel profilul stradal va fi completat cu parcari in lungul strazii, fasii verzi si trotuare pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor in cauza.

Etapa VI – imobilele C5, C6, C7, C8 - se vor construi imobilele C1, C2, C3, C4 si se va completa profilul stradal cu parcari in lungul strazii, fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc, pana la DLF –ul imobilelor in cauza.

Etapa VII - imobilele C9, C10, C11, C12, C13 si completarea profilelor stradale (str. A, str. Caramidarilor) cu parcari in lungul strazii, pista de biciclete fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor;

Etapa VIII - imobilele C14, C15 si completarea profilelor stradale (str. A, str. Caramidarilor) cu parcari in lungul strazii, pista de biciclete fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor;

Etapa IX – Parc cu acces public si completarea profilului stradal „A” cu parcari in lungul strazii, fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta parcului pana la DLF–ul acestuia;

Etapa X – imobilele C17, C18 si completarea profilului stradal A cu parcari in lungul strazii, pista de biciclete, fasie verde si trotuar pe portinea si partea de strada aferenta zonei in care se construiesc pana la DLF –ul imobilelor;

Etapizarea are caracter orientativ, ea putand suferii modificari ulterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se deja la aceasta faza, modificarea minora a reglementarilor deja existente ale PUG, facand parcela studiata una construabila.

Intocmit,
arh. Florina Alexandra Alb

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent: Conf. PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat in U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă.

Caracterul propus: Caracterul functional propus prin aceasta documentatie respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (gradinita), de turism (hotel de apartamente).

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. RiM* care contine derogari de la RLU UTR RiM. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Categori functionale propuse UTR RiM*:

- *zona mixta:* teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zoneloc cu caracter industrial
- *subzona verde(S_Va*):* scuaruri, gradini, parcuri cu acces nelimitat
- *subzone de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate (S_Is*)*

Fiecare categorie functionala are regulamentul propriu.

Pentru zona mixta: : teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zoneloc cu caracter industrial RiM*- zona mixta se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR RiM.

Pentru subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate, S_Is* se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR Is_A.

Pentru subzona verde S_Va* se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR Va.

Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru RiM*- Zona mixta este cea ramasa din suprafata totala conf. C.F. nr. 329458 dupa scaderea suprafetei aferente servitutii de utilitate publica si a suprafatelelor aferente celor doua subzone propuse.

$$\begin{aligned} S_{\text{TEREN CALCUL POT, CUT ZONA MIXTA}} &= \\ &= S_{\text{ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} - S_{\text{TEREN SUBZONA S_Va*}} - S_{\text{TEREN SUBZONA}} \\ S_{\text{Is*}} &= \\ &= 55\,331.00 \text{ mp} - 1\,002.25 \text{ mp} - 2\,847.96 - 2\,000.86 = 49\,479.93 \text{ mp} \end{aligned}$$

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta indicia urbanistici oblicatorii aferenti acestora.

Conf. RLU UTR RiM* pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 30 % din suprafata totala.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural (UTR RiM*) este cea totala efectiv ramasa in proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

A. SERVICIULI PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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.

Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică 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.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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 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.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Pentru prelungirea strazii Caramidarilor se va aplica profilul stradal III.A 21 m Zona mixta – partea carosabila cu dublu sens, cu o banda de 3.5 m pe sens, parcarilor de 2.5 m latime alternate de zone verzi in lungul partii carosabile, piste de biciclisti de 1.5 m si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazi.

Pentru realizarea strazii noi propuse „A” se va aplica profilul stradal III.G 15 m – Zona locuinte colective - partea carosabila si pentru biciclisti cu dublu sens, cu o banda de 2.75 m pe sens, parcarilor de 2 m latime in lungul partii carosabile, trotuare cu spatii verzi de 2.75 m pe ambele parti ale strazi. Trotuarele vor avea pe toata lungimea lor latime minima de 1.5 m.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

I. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, comerț (cu excepția celor de la pct. 3), etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are un caracter orientativ.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

La principalele artere de trafic clădirile se vor dispune în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, clădirile se pot dispune în regim de construire deschis.

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

La principalele artere de trafic clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. Imobilele amplasate în aliniament la b-dul Muncii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 24 m măsurată pe limita de proprietate.

Imobilele amplasate în aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 20 m măsurată pe limita de proprietate.

În situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

În cazul în care încăperi de locuit sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 12 m.

8. 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 de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor este stabilită prin PUZ, astfel:

- a. pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$.
- b. pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$
- c. pentru clădiri cu funcțiuni deosebite sau aflate în poziții urbane privilegiate (dominante) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși regimul de înălțime de $(1-3S)+P+8$. Înălțimea la cornișă și înălțimea totală vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectură propus în fiecare caz în parte fără a depăși 42 m.

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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.

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare și imobile exclusiv pentru locuințe colective). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice-se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de aliniament sau retragere de la aliniament, fără afectarea circulațiilor publice.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pantă mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, cât și materialele de finisaj se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se permite folosirea culorilor saturate ca accente pe fațade.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI AVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă 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 30% din suprafața de referință (Aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv ramasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferente servituti de utilitate publică) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament, suprafețele vor fi amenajate ca spații verzi și amenajări pietonale.

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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

SECȚIUNEA II. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va* – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Spatiul se restructurează prin documentatia actuala de PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, 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

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, 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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.

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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcajele se vor organiza în afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice. -Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone: S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor 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.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

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 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.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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, înafara 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 de orice natură.

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, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv S+P+4+R(M).

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă 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.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o 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.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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 bransament 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 2,20 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 (P.O.T.)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. 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 (C.U.T.)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. 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).