

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: **ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA
Str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR**

Beneficiar: **S.C. SPUT S.A.**
Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
S.C. SARES S.A.
Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Amplasament: Str. Fabricii nr. 145 A si str. Sobarilor f.nr., 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: **1285 / 2017**

Faza de proiectare: **PUZ**

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul PUZ

II.01.1 Investitia propusa

Prezenta documentație a fost întocmită pentru "ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE URBANA str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR", in Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 145A si str. Sobarilor f.nr.

II.01.2 Investitor / beneficiar /proprietar:

S.C. SPUT S.A.

Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
CUI 203021, Nr. reg. J12/143/01.03.1991

S.C. SARES S.A.

Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
CUI 203030, Nr. reg. J12/119/22.02.1991

II.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Fabricii nr. 145A si str. Sobarilor f.nr., in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Surse de documentare:

Ridicarea topografica
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
CU nr. 111 din 10.01.2018
Extrase C.F.
Aviz de oportunitate pentru PUZ, nr. 513 din 14.06.2018
PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011

Concluzii din sursele de documentare:

Conform regulament PUG:

UTR= RIM zona industriala restructurabila – zona mixta, pentru locuire colectiva, activitati administrative- financiare, bancare, comerciale etc.

Indicii urbanistici: $POT_{max} = 60\%$, $CUT_{max} = 2.80$

UTR= RrM1 Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Indicii urbanistici: $POT_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 2.60$

Conform PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011:

Parcela studiata face parte din zona reglementata initial prin PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011.

II.03. Adresa investitiei:

Str. Fabricii nr. 145 A si str. Sobarilor f.nr., Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

II.04. Delimitarea zonei reglementate prin prezentul PUZ:

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ, cuprinde parcelele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261188 si respectiv nr. cad. 261187.

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Regimul juridic

Parcelele reglementate prin prezentul PUZ, cu o suprafata totala de **22 477 mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **S.C. SPUT S.A.** si **S.C. SARES S.A.** conform extraselor CF.

Parcelele studiate:

Extras CF nr. 256864:

S_{TEREN} = 6 280 mp, Nr. CAD: 256864;

C1: Nr. cadastral 256864-C1, Sc= 402 mp

Extras CF nr. 261188:

S_{TEREN} = 308 mp, Nr. CAD: 261188;

C1: Nr. cadastral 261188-C1, Sc= 308 mp

Extras CF nr. 261187:

S_{TEREN} = 15 889 mp, Nr. CAD: 261187;

C1: Nr. cadastral 261187-C1, Sc= 119 mp

C3: Nr. cadastral 261187-C3, Sc= 138 mp

C4: Nr. cadastral 261187-C4, Sc= 101 mp

C5: Nr. cadastral 261187-C5, Sc= 12 mp

C6: Nr. cadastral 261187-C6, Sc= 5209 mp

C7: Nr. cadastral 261187-C7, Sc= 166 mp

C8: Nr. cadastral 261187-C8, Sc= 392 mp

C9: Nr. cadastral 261187-C9, Sc= 58 mp

C10: Nr. cadastral 261187-C10, Sc= 201 mp

C11: Nr. cadastral 261187-C11, Sc= 115 mp

C12: Nr. cadastral 261187-C12, Sc= 34 mp

C16: Nr. cadastral 261187-C16, Sc= 44 mp

III.02. Regimul economic

Terenul este incadrat in zona de impozitare 'C', conform HCL nr. 715/2000, modificata cu HCL nr. 209/2003.

III.03. Regimul tehnic

Terenul studiat, cu suprafata de **22 477 mp**, se afla in partea de nord a orasului, in afara zonelor protejate, pe strada Fabricii nr. 145A si str. Sobarilor f.nr.

In momentul de fata pe parcelele studiate exista 14 cladiri propuse spre desfiintare cu regimul de inaltime P si P+1, suprafata construita totala de 7 299 mp si suprafata construita desfasurata totala de 7 701 mp.

III.04 Vecinatati

Nord: str. Sobarilor;

Est: proprietati private, str. Fabricii;

Vest: imobile locuinte colective, S+P+4, S+P+4+R;

Sud: proprietate privata

III.05 Cai de comunicatie - accese

Accesele auto si pietonale se realizeaza de pe str. Fabricii si de pe str. Sobarilor.

Strada Fabricii, cu latimea totala de 19.80 m are o latime carosabila de 14.47 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile. Strada Sobarilor, cu latimea totala de 9,40 m, are o latime carosabila de 7.00 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile.

III.06 Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

IV. SITUATIA PROPUASA

IV.01. Elemente de tema – operatiuni propuse

In contextul restructurarii urbane in zona studiata, se propune reglementarea urbanistica pentru parcelele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261188 si nr. cad. 261187 (S total= 22477 mp) in vederea construirii unui ansamblu mixt de locuinte si servicii (birouri, hotel de apartamente) cu parterele catre principalele spatii publice destinate functiunilor tertiare.

Ansamblul propus este alcatuit din 8 imobile distincte. Imobilele propuse vor avea suprafata construita totala de **7 898 mp**, iar suprafata construita desfasurata totala de **75 250 mp**. Regimul de inaltime propus este **(1-3)S+P+4+2R** si **(1-3)S+P+5+R**.

IV.01.01 Descrierea imobilelor propuse

IMOBILELE J9, J10, J11 si J12 adapostesc functiunea de locuire colectiva, cu parterele catre 'strada B' propusa- destinate functiunilor tertiare. Cele patru imobile propuse sunt volume de tip bara, cu regimul de inaltime **(1-3)S+P+5+R** si sunt amplasate pe directia N-S, in partea sudica a zonei studiate. Sunt situate pe aliniament pe latura nordica. Fata de limita vistica, imobilul J9 este retras cu minim 4.04 m, iar fata de limita vistica, corpul J12 este retras o distanta minima de 10.80 m. Cele patru cladiri sunt retrase fata de limita sudica a parcelei cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa (minim 9.20 m).

IMOBILUL J13 face parte din subzona S_Is* (subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicare situate in afara zonei centrale), si adaposteste functiunea de hotel de apartamente. Are regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**, si este situat la aliniamentul strazii 'B' propuse. Fata de limita estica, volumul se retrage cu minim 7.65 m.

IMOBILUL J14 este de tip bara, cu regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**, si are functiune mixta de hotel de apartamente si locuire colectiva. Este situat la aliniament fata de strada 'B', iar parterul catre spatiul public este destinat functiunilor tertiare.

IMOBILUL J15 are destinatia de locuire colectiva, avand regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**. Parterul catre spatiul public (strada 'B') este destinat functiunilor tertiare. Imobilul se situeaza la aliniament pe latura sudica.

IMOBILUL J16 are regimul de inaltime **(1-3)S+P+4+2R** si este amplasat retras de la aliniamentul de la str. Sobarilor, din nordul zonei studiate, constituind front continuu la aceasta strada. Parterul cladirii, mai extins catre sud decat amprenta etajelor, este destinat functiunilor comerciale, iar etajele sunt destinate functiunilor tertiare si de administrare a afacerilor.

Pentru intreg ansamblul sunt estimate **500 de apartamente** cu suprafata construita desfasurata de **36 575 mp**, functiune de locuire care se incadreaza in procentul maxim de **70%** conform PUG.

Funciunea de **hotel de apartamente** propusa pentru imobilul J13 si, partial, pentru J14, este reprezentata de o suprafata construita desfasurata de **5 912 mp (11.31%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) pentru care se estimeaza un numar de **120 de unitati de cazare**, respectiv 200 de camere de cazare.

Funciunea de **birouri**, propusa la etajele corpului J16, are o suprafata construita desfasurata de **7 088 mp (13.56%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila de lucru estimata este de **5 200 mp**.

Funciunea de **comert**, propusa la parterul imobilului J16 are o suprafata construita desfasurata de **1 473 mp (2.82%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila estimata a spatiilor de vanzare este de **900 mp**.

Funciunile tertiare, propuse la parterele catre spatiile publice principale ale imobilelor J9, J10, J11, J12, J14 si J15, insumeaza o suprafata construita desfasurata de **1 203 mp (2.30%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila de lucru estimata este de **1 000 mp**.

Pentru toate aceste functiuni se vor asigura parcajele necesare la subsoluri, precum si pe locurile de parcare supraterane propuse.

De asemenea, prin prezentul PUZ se prevede asigurarea de zone pentru dotari publice reprezentate de **spatiile verzi cu acces public nelimitat**, constituite in subzona S_Va* (subzona spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter), precum si amenajarea de locuri de joaca pentru copii, dotari care deservesc atat imobilul propus cat si imobilele din vecinatate.

Pentru parcelele reglementate prin prezenul PUZ se propun operatiuni de dezmembrare in vederea realizarii servitutilor publice conform PUG si in vederea realizarii circulatiilor propuse.

IV.02. Mod de integrare in zona

a) Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost intocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulatiei active si pasive din zona de influenta si estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulatiei locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbana.

Prin actualul PUZ si configuratia rezelei stradale se impune distribuirea intregului trafic generat/atras de aceasta investitie prin intermediul strazilor Fabricii si Sobarilor, in culoarul de circulatie din vecinatate: culoarul est - vest si sud - nord. Deasemenea se realizeaza o strada secundara (strada 'B') si se completeaza o strada existenta (drumul cu nr. cad 287472 - strada 'A'), ambele prin grija beneficiarilor, care vor servi pentru accesibilitatea la obiectivul propus, pentru constructia acestora fiind dezmembrata suprafata de teren necesara.

Conform studiului de trafic, ansamblul propus prin PUZ nu va genera o circulatie locala deosebit de intensa fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfășurare a circulatiei in acest moment pe strazile secundare care asigura accesibilitatea directa la obiectivele ansamblurilor.

Solutia propusa prin PUZ pentru organizarea circulatiei in zona studiata, precum si legaturile dintre aceasta si reseaua majora a municipiului Cluj Napoca s-a facut tinand cont de:

- trama stradala existenta;
- tendinta de dezvoltare urbanistica a perimetrului studiat;
- caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Circulația auto din str. Fabricii se va realiza prin intermediul accesului existent, pe strada 'B' propusa prin actualul PUZ. Acest acces va fi reglementat cu viraj obligatoriu dreapta. Strada 'B' propusa se va realiza in continuarea drumului de acces aferent ansamblului rezidential din vestul zonei studiate, si va fi de tip III.A, cu o latime totala de 21.00 m. Circulația se va realiza in doua sensuri, avand carosabil de 7.00 m latime, parcuri de 2.50 m intercalate cu insertii de fasii verzi, pista biciclete de 1.50 m si trotuare pietonale de 3.00 m latime.

Accesul catre zona reglementata pe latura nordica se va realiza direct din strada Sobarilor, iar pe latura vestica prin intermediul străzii 'A' propuse spre largire prin prezentul PUZ. Actualmente, strada este realizata complet numai pe segmentul dinspre str, Sobarilor, in rest fiind realizata numai pe una din laturi, cu o latime de 9 m (un sens de circulație de 3.50 m, o banda de parcuri de 5 m si trotuar de 1.5 m). Prin actuala investitie se propune completarea sa, in conformitate PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. Astfel, strada va permite circulația in ambele sensuri pe intreaga sa lungime, cu carosabil de 7.00 m latime parcuri de 5.00 pe latura vestica si parcuri longitudinale de 2.00 m pe latura estica, si trotuare pietonale de 1.50 m.

Traseele de circulații si de rețele se vor realiza pe terenul proprietate al beneficiarilor, in baza unor proiecte de specialitate.

Calculul necesarului de parcaje

Nr. locuri de parcare PROPUSE **APARTAMENTE = 500** (1 loc parcare / apartament)
Nr. locuri de parcare PROPUSE **HOTEL DE APARTAMENTE = 60** (30% din nr. camerelor)
Nr. locuri de parcare PROPUSE **BIROURI = 94** (1 loc parcare/80 mp utili)
Nr. locuri de parcare PROPUSE **FUNCTIUNI TERTIARE = 29** (1 loc parcare/35 mp utili)
Nr. locuri de parcare PROPUSE **COMERT = 60** (1 loc parcare/15 mp utili)

Nr. total locuri de parcare PROPUSE = 743
Nr. locuri de parcare PROPUSE SUPRATERANE = 58
Nr. locuri de parcare PROPUSE SUBSOL = 685

b) Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Fata de limita nordica dinspre strada Sobarilor, corpul J16 se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 4.25 m si 5.36 m.

Fata de limita laterala din estul zonei studiate, imobilele se vor retrage cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor la cornisa, dar nu mai putin de 5 m (intre 7.65 m la corpul J13 si 10.80 m la corpul J12). Exceptie face corpul J16, pentru care aceasta latura a parcelei constituie limita laterala fata de aliniamentul la str. Sobarilor, si fata de care imobilul se va alipi pentru realizarea frontului continuu la aceasta strada.

Fata de limita sudica a zonei studiate, imobilele se vor retrage cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor la cornisa, adica minim 9,15 m (intre 9.20 m la corpul J12 si 10.80 m la corpul J9).

Fata de limita vestica, imobilele se vor retrage cu o distanta cuprinsa intre 4.04 m - corpul J9 si 7.65 m – corpul J15. Exceptie face imobilul C1, pentru care aceasta latura a parcelei constituie limita laterala fata de aliniamentul strazii Sobarilor, si fata de care imobilul se va alipi, pentru realizarea frontului continuu la aceasta strada.

c) Regimul de inaltime

J9, J10, J11, J12 - (1-3)S+P+5+R
J13, J14, J15, J16 - (1-3)S+P+4+2R

Imobil J9

H cornisa N,S= 18.30 m
H cornisa E,V= 18.30 m - 21.60 m
H max J9= 21.60 m

Imobil J10

H cornisa N,S= 18.30 m
H cornisa E,V= 18.30 m - 21.60 m
H max J10= 21.60 m

Imobil J11

H cornisa N,S= 18.30 m
H cornisa E,V= 18.30 m - 21.60 m
H max J11= 21.60 m

Imobil J12

H cornisa N,S= 18.30 m
H cornisa E,V= 18.30 m - 21.60 m
H max J12= 21.60 m

Imobil J13

H cornisa N= 15.30 m
H cornisa E= 15.30 m - 18.30 m
H cornisa S= 18.30 m
H cornisa V= 15.30 m - 18.30 m
H max J13= 21.60 m

Imobil J14

H cornisa N,S= 15.30 m
H cornisa E= 21.60 m
H cornisa V= 15.30 m
H max J14 = 21.60 m

Imobil J15

H cornisa N,E,S= 15.30 m
H cornisa V= 15.30 m - 21.60 m
H max J15= 21.60 m

Imobil J16

H cornisa N= 21.20 m
H cornisa E,V= 24.90 m
H cornisa S= 4.00 m - 17.70 m
H max J16= 24.90 m

H max propus = 24.90 m

d) Utilitatile edilitare

Imobilul se va racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

e) Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelelor, si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.03. Indicatori propusi

$$S_{\text{TEREN}} = 22\,477 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE}} = 24 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA CIRCULATIILOR}} = 3\,938 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN DUPA DEZMEMBRARE}} = 18\,515 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN UTR-RiM}^* \text{ zona mixta}} = 20\,063 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN UTR-RiM}^* \text{ subzona S_Is}^*} = 1\,682 \text{ mp}$$

$$S_{\text{TEREN UTR-RiM}^* \text{ subzona S_Va}^*} = 529 \text{ mp}$$

$$S_{\text{CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA}} = 7\,299 \text{ mp}$$

$$S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA}} = 7\,701 \text{ mp}$$

$$S_{\text{CONSTRUITA PROPUSA}} = 8\,059 \text{ mp}$$

$$S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA}} = 75\,250 \text{ mp}$$

$$S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL)}} = 52\,091 \text{ mp}$$

$$\text{Regim de inaltime}_{\text{EXISTENT}} = \text{P, P+1}$$

$$\text{Regim de inaltime}_{\text{PROPOS}} = (1-3)\text{S}+\text{P}+4+2\text{R}, (1-3)\text{S}+\text{P}+5+\text{R}$$

$$\text{P.O.T.}_{\text{EXISTENT}} = 32.47 \%$$

$$\text{C.U.T.}_{\text{EXISTENT}} = 0.34 \text{ ADC/ mp. teren}$$

$$S_{\text{TEREN REFERINTA CALCUL POT SI CUT (S}_{\text{TEREN UTR-RiM}^*})} = 5\,692 - 154.16 = 22\,274 \text{ mp}$$

$$\text{P.O.T.}_{\text{PROPOS}} = 36.18 \%$$

$$\text{C.U.T.}_{\text{PROPOS}} = 2.35 \text{ ADC/ mp.teren}$$

$$S_{\text{SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL}} = 6\,682.2 \text{ mp (30\%)}$$

$$S_{\text{DE REFERINTA PENTRU CALCULUL PROCENTULUI DE SPATII VERZI}} = 22\,275 \text{ mp (S}_{\text{TEREN UTR-RiM}^*})$$

IV.04. Bilant teritorial

FUNCTIUNI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA STUDIATA	22 477	100	22 477	100
TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE IN VEDEREA REALIZARII SERVICIULUI PUBLICE	0	0	24	0.11
CONSTRUCTII	7 299	32.47	8 059	35.85
CIRCULATII AUTO, PARCARI	0	0	3 646.50	16.22
CIRCULATII PIETONALE, TERASE	0	0	4 065.30	18.40
TEREN NEAMENAJAT	15 178	67.53	-	-
SPATII VERZI	0	0	6 682.20	29.73

Intocmit,

arh. stag. Marc Badalan

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispoziții generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. – str. FABRICII (front vestic) -str. SOBARILOR” După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

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 legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

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

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 funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

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

Caracterul propus: Caracterul funcțional propus prin această documentație 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).

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Pentru reglementarea urbanistica 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.

Categoriile funcționale propuse UTR RiM*:

- *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(S_Va*):* scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat
- *subzone de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate (S_Is*)*

Fiecare categorie funcțională are regulamentul propriu.

Pentru zona mixtă: : teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial RiM*- **zona mixtă** se propune R.L.U. care conține derogări 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 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.

Suprafața de referință pentru calculul indici urbanistici (POT, CUT) pentru RiM* Zona mixtă= 20 063 mp, suprafața ramasă din suprafața totală după scăderea suprafeței aferente servitutii de utilitate publică și a suprafețelor aferente celor două subzone propuse.

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta indiciile urbanistici oblicatorii aferente acestora.

Conf. RLU UTR RiM* pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 30 % din suprafața totală.

Suprafața de referință pentru calculul spațiului verde pe sol natural = 22 274 mp (suprafața de teren aferentă UTR RiM*)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. RiM*

– Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixtă

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 PROPUȘ

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. CONDITIONARI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc – în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiilecadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca – accesibilitatea, organizarea spațialfuncțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile 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 servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale 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.

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.

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 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism 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 supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- 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 supraterrane 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

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

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

- front la stradă
- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu **18 m**
- adâncimea mai mare decât frontul la stradă
- suprafața va fi mare sau egală cu **500 mp**

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

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 FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4.00 metri**. Fac excepție clădirile cu locuințe la parter pentru care alinierea se va realiza în retragere de minim **3 m**.

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

La principalele artere de trafic clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maxim **21 m** de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, 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 **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 FAȚĂ 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, dar nu mai puțin decât **12 m** în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit
- jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **6 m** în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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 clădirilor va respecta cumulativ următoarele criterii:

- 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.
- 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
- pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

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). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina o imagine urbană unitară.

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

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 EVACUAREA 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 bransament 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 totală 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.

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 **2,20 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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:

P.O.T. 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:

C.U.T. maxim = 2,8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. RİM* - S_Is*

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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.

CARACTERUL PROPUS

În conformitate cu prezentul Regulament Local de Urbanism.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se instituie prin prezentul Regulament.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

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

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE 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.

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.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.

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, funcțiuni de turism.

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 condiția ca 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 cladirilor (plan mobilare urbana) si are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Disponerea cladirilor fata de aliniament se va realiza in functie de contextul urban. Clădirile se pot dispune pe aliniament, in cazul în care inaltimea lor nu depaseste distanța dintre aliniamente. In caz contrar, acestea se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.00 metri.

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.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18.30 m, iar înălțimea maximă nu va depăși 21.60 m, respectiv P+4+2R.

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. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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 un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria 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 modernitatea 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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 (CUT)

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).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. RIM* - S_Va*

- Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECTIUNEA 1. 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. CONDITIONARI 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. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile 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 servituțiile 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. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.

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 joacă, 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 cladirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3m.

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

Este permisă amplasarea cladirilor pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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 parcarele 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 paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVAUAREA 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 vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 (CUT)

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.

Expunere de motive privind regimul derogatoriu pentru
ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA
–str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor

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, se propune R.L.U. S_Is* 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.

Prevederi derogatorii ale RLU UTR RiM* - zona mixta propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. RiM:

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL PROPUS

In conformitate cu contractul de restructurare.

In RLU UTR RiM se propune:*

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

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

UTILIZĂRI ADMISE

Conform R.L.U. U.T.R. RiM:

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

In RLU UTR RiM:*

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu exceptia celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

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.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

In RLU UTR RiM se propune:*

Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.00 metri. Fac excepție clădirile cu locuințe la parter pentru care alinierea se va realiza în retragere de minim 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m.

In RLU UTR RiM se propune:*

La principalele artere de trafic clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maxim 21 m de la aliniament (sau aliniere).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

In conformitate cu PUZ de restructurare.

In RLU UTR RiM se propune:*

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, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

- jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

• aspectul exterior al clădirilor

Conform R.L.U. U.T.R. RiM:

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota

trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

In RLU UTR RiM:*

Acest paragraf se anulează.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

In RLU UTR RiM se propune:*

Acest paragraf se anulează.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

In RLU UTR RiM se propune:*

Anularea acestui paragraf.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform R.L.U. U.T.R. RiM :

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

In RLU UTR RiM se propune:*

Anularea acestui paragraf.

Prevederi derogatorii ale RLU S Is* propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. Is A:

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

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.

In RLU UTR S_Is se propune:*

Anularea acestui paragraf.

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

UTILIZĂRI ADMISE

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

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

*In RLU S_Is * se propune:*

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

*In RLU S_Is * se propune:*

-Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

*In RLU S_Is * se propune:*

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

*In RLU S_Is * se propune:*

Pentru corelarea retragerii de la aliniament cu UTR. RiM se propune ca retragerea din aliniament sa fie de min. 3 m.*

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora.

*In RLU S_Is * se propune:*

Anularea acestui paragraf.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

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

In RLU S_Is se propune:*

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18.30 m, iar inaltimea maxima nu va depasi 21.60 m, respectiv P+4+2R.

ÎMPREJMUIRI

Conform R.L.U. U.T.R. Is_A:

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.

In RLU S_Is se propune:*

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

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

Prevederi derogatorii ale RLU S_Va* propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. Va:

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CONDITIONARI PRIMARE

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform R.L.U. U.T.R. Va:

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform R.L.U. U.T.R. Va:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili, după caz, prin P.U.D.

In R.L.U. S_Va se propune:*

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili, după caz, prin P.U.D.

In R.L.U. S_Va se propune:*

Este permisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform R.L.U. U.T.R. Va:

Amplasarea clădirilor unele față de altele se va stabili, după caz, prin P.U.D.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

In R.L.U. S_Va se propune:*

Anularea acestui paragraf.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Intervențiile 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, pe baza unui P.U.D.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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.

ÎMPREJMUIRI

Conform R.L.U. U.T.R. Va

Împrejmirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

In R.L.U. S_Va se propune:*

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

Intocmit,
arh. stag. Marc Badalan



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

