

FIȘA PROIECTULUI

| | | |
|---------------------------|---|---|
| FAZA DE PROIECTARE | : | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| LOCALIZAREA ZONEI | : | MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. NĂVODARI, NR. 2 |
| OBIECTIV | : | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE |
| BENEFICIAR | : | S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. |
| PROIECTANT | : | S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. |
| NUMĂR PROIECT | : | 405/19 |
| DATA | : | APRILIE 2019 |

LISTA DE SEMNĂTURI

| | | |
|-------------|------------------------|-------|
| ȘEF PROIECT | arh. Sorin Scripcariu | |
| URBANISM | arh. stag. Ioana Chira | |

BORDEROU GENERAL**PIESE SCRISE****I. PARTEA 1**

1. CERERE TIP
2. ANUNȚ ZIAR INIȚIERE STUDIU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 676 DIN 22.02.2019
4. EXTRAS C.F. NR. 294775
5. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
6. STUDIU GEOTEHNIC
7. AVIZ DE OPORTUNITATE
8. AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
9. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚEI CIRCULAȚIEI
10. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
11. AVIZ DELGAZ GRID
12. AVIZ TELEKOM
13. AVIZ ELECTRICA
14. AVIZ S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
15. AVIZ MINISTERUL CULTURII. DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
16. ACT DE REGLEMENTARE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
17. FIȘA PROIECTULUI
18. LISTA DE SEMNĂTURI
19. BORDEROU GENERAL
20. MEMORIU DE PREZENTARE
21. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|--------|-----|
| 1. PLAN DE AMPLASARE ÎN TERITORIU | 1:5000 | A00 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE – IMAGINE SATELIT | | A01 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | | A02 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTĂRI ZONIFICARE DIN P.U.G. | | A03 |
| 5. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1:500 | A04 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE | 1:500 | A05 |
| 7. PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | 1:500 | A06 |
| 8. PLAN REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ | 1:500 | A07 |
| 9. PLAN POSIBILĂ MOBILARE | 1:500 | A08 |
| 10. SECȚIUNE 1-1 | 1:250 | A09 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | | |
|---------------------------|---|---|
| DENUMIREA LUCRĂRII | : | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE |
| INVESTITOR | : | S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. |
| PROIECTANT | : | S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. |
| NR. PROIECT | : | 405/19 |
| DATA ELABORĂRII | : | APRILIE 2019 |

1.2. Obiectul lucrării

Prin proiect se propune restructurarea incintei fostei fabrici Vel Pitar pentru construirea unui imobil cu funcțiuni mixte.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- respectarea funcțiilor propuse prin PUG (UTR ZcP_RiM – Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare etc.);
- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- realizarea acceselor auto și pietonale;
- amplasarea pe parcelă și definirea gabaritelor construcției propuse;
- reglementarea relațiilor cu vecinătățile și ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- amenajarea unei piațete pe parcela dezmembrată și trecută gratuit în proprietate publică
- operațiuni notariale de dezmembrare.

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 579/06.07.2018, din documentația „*Studiu geotehnic pentru obiectivul 'Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare – str. Năvodari, nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.'* elaborat de S.C. GEO SEARCH S.R.L. în MARTIE 2018, din documentația „*Realizarea suportului topografic în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare*” elaborat de ing. Crăciunaș Mircea în data de MARTIE 2019 și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice ale zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, pe str. Năvodari, nr. 2. Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul Zonei Centrale Protejate a orașului, are o suprafață totală de 1 729 m² și are o formă relativ neregulată. Accesul principal este din strada Năvodari. Zona studiată se învecinează la nord-vest și nord-est cu terenuri aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, la sud-vest cu Jandarmeria Română Cluj-Napoca, iar la sud-est cu strada Năvodari.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat. Pe teren vegetația este exclusiv joasă. Amenajarea spațiilor neconstruite se va face prin spații verzi cu vegetație joasă, spații dalate pentru alei pietonale și carosabile.

2.3. Circulația

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe latura sudică, din strada Năvodari. Frontul total la stradă este de aproximativ 20 m.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

2.5. Echipare edilitara

În zonă, în dreptul străzii Năvodari există rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de gaz și linie electrică supraterană. Traseul și poziționarea rețelelor e reprezentată în planșa de rețele edilitare anexată, conform avizelor emise de instituțiile abilitate.

2.6. Elemente de mediu

Planul Urbanistic Zonal respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare. Implementarea va avea un efect redus asupra mediului și vor fi prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Zona de amplasare a Planului Urbanistic Zonal propus nu se regăsește în arii naturale protejate de interes național sau internațional.

În prezent terenul s-a eliberat prin demolarea cladirilor fostei fabrici de pâine Vel Pitar, iar suprafața este complet neamenajată. Odată cu construcția propusă prin prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 352.54 m², ceea ce reprezintă 20% din suprafața terenului inițial, înainte de alocarea suprafețelor solicitate prin PUG.

Suprafața verde realizată pe sol natural pe proprietatea rezultată în urma dezmembrării terenurilor marcate de servituți de utilitate publică este de 165.07 m². De asemenea, acestora li se adaugă o suprafață de 103.97 m² de spații libere (nu sunt pe sol natural) amenajate ca și spații verzi. Spațiile verzi se completează prin zonele înierbate aflate pe suprafața parcelei cedate, respectiv 187.47 m² de spații verzi pe terenul marcat cu servitute de utilitate publică prin PUG, precum și prin spațiul verde prevăzut prin PUG în amenajarea scuarului de la str. Năvodari.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent zonei în care va fi amplasat imobilul. Caracterul zonei este unul mixt, rezultat din combinarea funcțiunii rezidențiale cu birouri, comerț și instituții publice, specific zonei centrale a orașului. Parcela studiată este propusă spre a primi o funcțiune compatibilă în contextul zonei cu funcțiuni mixte, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată. Destinația imobilului propus este mixtă: spații comerciale, locuire, birouri și parcaj subteran.

Regimul de înălțime prevăzut în P.U.G. este de (1-3S)+P+6, (1-3S)+P+5+1R, (S – subsol, D – demisol, P – parter, E - etaj, R – etaj retras). Acest PUZ propune creșterea regimului de înălțime cu două niveluri, prevăzând un imobil cu regim de înălțime 2(3)S+P+7+R. De asemenea, înălțimea totală maximă va crește de la 25 m (cât este prevăzută în P.U.G.) la 28 m.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltări ulterioare.

Din punct de vedere al echipării edilitare se vor extinde rețelele existente.

3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

- UTR ZCP RiM – Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zonă mixtă.

Acest PUZ propune un nou Regulament Local de Urbanism pentru zona studiată, și anume, ZCP_M. Regulamentul este atașat acestei documentații.

Zona se învecinează cu UTR SZCP_Is; SZCP_Sp; ZCP_L_A.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe latura sudică, din strada Năvodari. Frontul total la stradă este de aproximativ 20 m. Strada Năvodari este o stradă asfaltată, de importanță locală cu sens dublu de circulație, cu o lățime variabilă de 12-14 m, cu 7-8 m carosabil și trotuaren de circa 2,5 m de o parte și alta. Fluxul auto care va rezulta în urma construcției propuse nu va periclita circulația auto din zonă, acesta putând prelua și dezvoltări ulterioare.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, în parcarea subterană a imobilului propus, cu acces din str. Năvodari. Accesul în parcarea subterană se va face din aleea carosabilă de 5 m din incinta de pe latura sud-vestică a parcelei și pe rampa care va avea 5 m latime. Se vor prevedea borduri teșite în dreptul acceselor carosabile și acceselor pietonale în imobil.

La ieșirile carosabile de pe proprietate se vor amplasa indicatoare rutiere „STOP”.

Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 579 din 06.07.2018

Locuințe colective: – 1 loc de parcare/apartament pentru apartamente cu AU mai mică de 100 m². Se propun aprox. 37 de apartamente cu AU mai mică de 100 de m² de unde rezulta un necesar de circa 37 locuri de parcare.

Comerț: – comerț en-detail: 1 loc de parcare la 35 m² suprafață de vânzare.

Parter: Suprafață_{utilă} ~ 450 m² rezultă un necesar de 13 locuri de parcare

Birouri: - 1 loc de parcare la 80 m² pentru funcțiuni fără acces public:

Etaj 1-7: Suprafață_{utilă} ~ 1350 m² rezultă un necesar de 17 locuri de parcare

TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: aprox 67.

TOTAL nr. locuri PARCARE PROPUSE prin P.U.Z. ~ aprox 70.

3.4. Zonificare funcțională

În urma urbanizării se propune reglementarea într-o UTR adresată zonelor mixte cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Imobilul propus va avea o funcțiune mixtă, incluzând funcțiuni comerciale, locuire, birouri și garaj subteran.

Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie – str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Centrul Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumele propuse pentru Centrul Cultural Transilvania, precum și cu promenada pietonală. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ B-dul 21 Decembrie str. Năvodari și PUD Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În urma mobilării terenului, s-a obținut următorul bilanț teritorial:

| BILANȚ TERITORIAL | | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|-------------------|--------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| | | supraf. (m ²) | % din total | supraf. (m ²) | % din total |
| CONSTRUCȚII | | 0 | 0 | 656.99 | 38.00 |
| SPAȚII VERZI | | 1 729 | 100 | 165.07 | 9.55 |
| SPAȚII LIBERE | | 0 | 0 | 103.97 | 6.00 |
| PAVAJE | | 0 | 0 | 464.72 | 26.89 |
| SERVITUTE PUG | SPAȚII VERZI | 0 | 0 | 187.47 | 10.84 |
| | PAVAJE | 0 | 0 | 150.78 | 8.72 |
| TOTAL | | 1 729 | 100% | 1 729 | 100% |

De asemenea, se propun următoarele modificări asupra posibilității de ocupare a terenului:

POT maxim admis conform PUG: 60% în UTR ZCP_RiM

POT maxim admis propus prin PUZ: 60%

CUT maxim admis conform PUG: 2.8 în UTR ZCP_RiM

CUT maxim admis propus prin PUZ: 3.35

H maxim admis conform PUG: 25 m în UTR ZCP_RiM

H maxim admis propus prin PUZ: 28 m

Regim de înălțime maxim admis conform PUG: (1-3S) + P + 6 în UTR ZCP_RiM

Regim de înălțime maxim admis propus prin PUZ: 2(3)S + P + 7 + ER

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

| | | |
|--------------|---|-------------------------|
| pe latura NV | - cu proprietate nr. cad. 293941 Primăria Cluj-Napoca | - variabila 7.60-8.90 m |
| pe latura NE | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - min. 2.00 m |
| pe latura SE | - cu str. Năvodari | - 19.50 m |
| | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - 0.00 m |
| pe latura SV | - cu Jandarmeria Română Cluj-Napoca | - 3.60 m |

3.5. Echipare edilitară

Echiparea edilitară a clădirii noi propuse se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă. Rețelele edilitare existente satisfac necesarul estimat prin P.U.Z.

3.6. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nenenecitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de circa 20% din suprafața parcelei. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate prin contract cu firme specializate.

3.7. Obiective de utilitate publică

Din suprafața terenului se va dezmembra o parcelă cu suprafața de 338.25 m², grevată prin P.U.G. ca și servitute de utilitate publică cu destinația de zonă verde, propusă pentru a fi amenajată sub forma unui scuar cu acces public nelimitat. Parcela dezmembrată va fi cedată cu titlu gratuit în proprietatea statului. Cheltuielile pentru amenajarea peisageră a piațetei vor fi suportate în toatitate de către beneficiar.

De asemenea, imobilul propus prin PUZ răspunde promenadei pietonale propuse prin PUZ B-dul 21 Decembrie str. Năvodari și PUD Ansamblul Centru Cultural Transilvania, delimitând-o pe una dintre laturi, creând un front cu accese la spațiile comerciale propuse prin acest PUZ.

4. CONCLUZII**Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea și întregirea cadrului urban. Propunerea contribuie la o mai bună coerență a zonei prin dezmembrarea parcelei în vederea realizării scuarului cu acces public, susținerea promenadei pietonale propusă prin PUZ B-dul 21 Decembrie str. Năvodari și PUD Ansamblul Centru Cultural Transilvania. De asemenea, se asigură o mai bună coerență a zonei și prin structura funcțională complexă propusă în acest proiect. Noul imobil propus contribuie la creșterea numărului de locuințe și dotări în această zonă.

Masurile care decurg în continuarea PUZ-ului

Prezenta documentație P.U.Z. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui imobil mixt 2(3)S+P+7E+R.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. stag. Ioana Chira

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, pe str. Năvodari, nr. 2.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenului, alinieri, acces, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenului.

Zona studiată în urma procesului de restructurare se va încadra în **U.T.R. ZCP_M - ZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ – ZONĂ MIXTĂ**, și o zonă rezervată (grevată prin P.U.G. ca servitute de utilitate publică) pentru realizarea unui scuar.

Suprafața totală: 1 729 m².

Amplasamentul este situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, pe str. Năvodari, nr. 2. Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul Zonei Centrale Protejate a orașului, are o suprafață totală de 1 729 m² și are o formă relativ neregulată. Accesul principal este din strada Năvodari. Zona studiată se învecinează la nord-vest și nord-est cu terenuri aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, la sud-vest cu Jandarmeria Română Cluj-Napoca, iar la sud-est cu strada Năvodari.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. stag. Ioana Chira

ZCP_M

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (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 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 re folosibile;

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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

PUZ în cauză se dezvoltă pe o singură parcelă, (fosta incintă a unității economice Vel-Pitar) care are front la strada Năvodari.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea va fi amplasată în aliniament sau cu o retragere de maximum 5 m.

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

Distanțele față de limitele de proprietate vor fi:

| | | |
|--------------|---|-------------------------|
| pe latura NV | - cu proprietate nr. cad. 293941 Primăria Cluj-Napoca | - variabilă 7.60-8.90 m |
| pe latura NE | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - min. 2.00 m |
| pe latura SE | - cu str. Năvodari | - 19.50 m |
| | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - 0.00 m |
| pe latura SV | - cu Jandarmeria Română Cluj-Napoca | - 3.60 m |

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul, prin PUZ-ul de față se propune reglementarea amplasamentului studiat în scopul edificării unei singure construcții.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se propune un acces carosabil cu dublu sens și o ampriză de 5.10 m.

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 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 579 din 06.07.2018. 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.

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

Se propune un o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+7+1R, (1-3S)+P+8.

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 preambulul Regulamentului Local de Urbansim aferent UTR RiM din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014.

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 pașișe 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%).

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

Clădirile industriale vor fi supuse conversiei funcționale.

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea 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.

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

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 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 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru clădirile comune:
P.O.T. Maxim = 60%

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

Pentru clădirile comune:
C.U.T. Maxim = 3.35

INTOCMIT : arh. stag. Ioana Chira