
**PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT
STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR**

Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

Beneficiar **HEXAGON CITY S.R.L.**
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara, nr. 28, ap. U15

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
mun. Cluj-Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1328 / 2018**

Faza proiect **P.U.Z.**

Cluj-Napoca
Iulie 2019

BORDEROU DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Certificat de urbanism
Extrase C.F.
Copie C.U.I. beneficiar
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

01.01 Plan de încadrare în zonă și în PUG
01.02 Plan de situație existent
01.03 Reglementări urbanistice varianta 1
01.04 Reglementări – mobilare urbană varianta 1
01.05 Perspective de dezvoltare varianta 1
01.06 Ilustrare volumetrică varianta 1
01.07 Circulația terenurilor varianta 1
01.08 Reglementări edilitare varianta 1
01.10 Plan subsol -1, subsol -2
01.11 Studiu de însorire varianta 1

01.03' Reglementări urbanistice varianta 2
01.04' Reglementări – mobilare urbană varianta 2
01.05' Perspective de dezvoltare varianta 2
01.06' Ilustrare volumetrică varianta 2
01.07' Circulația terenurilor varianta 2
01.08' Reglementări edilitare varianta
01.11' Studiu de însorire varianta 2

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE COLECTIVE
Beneficiar	HEXAGON CITY S.R.L.
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1328/2018
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborarii	Iulie 2019

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului cu scopul elaborării **PUZ DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR**, în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenurile studiate se situează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice.

Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
P.U.G. mun Cluj-Napoca

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III. 01. Descrierea terenului

Regim juridic

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 4272 mp pentru care s-a întocmit prezenta documentație este format din următoarele parcele:

Inventar parcele				
Adresa	Nr. CAD	Nr. CF	Proprietar	Suprafata (mp)
1.str. Macelarilor nr.3 si 3A, str. Lalelelor nr.1,5, str. Somesului nr.15,17,19,21	331472	331472	Hexagon City S.R.L.	4159
2.str. Lalelelor nr.1	322465	5125/2	Statul Roman	113
SUPRAFATA TOTALA				4272

Pentru parcela al carei proprietar este Statul Roman, identificata prin CF nr.322465 s-a demarat procedura de achizitie.

Terenul studiat este afectat de o servitute de utilitate publica pe o suprafata de 633 mp care urmeaza a fi dezmembrata si inscrisa in CF cu titlul de drum.

Regim economic

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla urmatoarele:

- conform CF 331472-C1 constructii de locuinte avand Sc = 136 mp, casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 3 camere, 1 bucatarie;
- conform CF 331472-C2 constructii de locuinte avand Sc = 184 mp, casa cu doua apartamente avand ca parti indivize comune terenul in cota de 4023/4159 mp, fundatia, fatadele, racordurile de apa, canal electricitate, gaz, podul;

Regimul tehnic

Conform **P.U.G Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se inscrie in UTR RrM1

UTR RrM1 = *Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii, Zona mixta cu regim de construire inchis*

Parametrii tehnici maximi admiși pentru parcelele din UTR RrM1 sunt:

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colt: POT maxim = 70%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.6

Pentru parcelele de colt: CUT maxim = 3.2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4.0

Situatia existenta:

Suprafata totală teren = 4272 mp

III. 02. Vecinatati

Nord: proprietate privată Str. Lalelelor nr.7, Str. Lalelelor nr.10 cu nr. CAD 6170;

Vest : Raul Somes, proprietate privată Str. Somesului nr.13;

Est: Str. Lalelelor;

Sud: Str. Somesului;

III. 03. Cai de comunicatie – acces

Accesul pe amplasament se face atat din str. Somesului cat si din str. Lalelelor.

III. 04. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa.

IV. SITUATIA PROPUSA

IV. 01. Elemente de tema

Tema de proiect propune demolarea constructiilor existente si construirea unui ansamblu cu functiuni mixte de tip subcentral: locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate de turism, amenajari exterioare, imprejmui, racorduri si bransamente. Imobilul nou va dispune de un parking subteran, functiuni mixte la parter si etajul 1, si locuire colectiva in restul etajelor. Pentru realizarea acestora, premergator va fi realizata organizarea de santier.

Deoarece terenul studiat este afectat de o servitute de utilitate publica, terenul aferent acesteia in suprafata de 633mp se va dezmembra si va fi inscris in CF cu titlu de drum. Astfel suprafata de teren ramasa dupa dezmembrare va fi de 3639mp.

IV. 02. Determinarea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, amenajari si mobilari exterioare, precum si ca si indicatori urbanistici. Se preconizeaza o suprafata construita de 2990 mp si o suprafata desfasurata de 13670 mp.

IV. 03. Utilitatile edilitare

Zona avand echipare edilitara completa, imobilul nou propus va fi racordat la acestea.

IV. 04. Organizarea circulatiei, parcaje, acces

Accesul auto pe amplasament se va realiza pe latura estica de pe strada Lalelelor printr-un gang. Rampa auto care va cobori spre subsol va avea 6 m latime, gabarit permisiv pentru trecerea si manevrarea a doua masini.

Stabilirea numarului de locuri de parcare s-a facut in conformitate cu reglementarile noului PUG :

-1loc/ apartament

- birouri 1loc/ 80 mp functiuni fara acces public

Necesarul de parcare : 130 apartamente

130 loc. parcare

Su birouri aprox. 2400 mp

30 loc. parcare

Total necesar :

160 loc parcare

IV. 05. Circulatii pietonale, spatii verzi

Accesul pietonal in cladire se va realiza pe latura sudica si estica a parcelei atat din strada Somesului cat si din strada Lalelelor.

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase sau circulatii vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mijlocie si mare in scop ambiental, in suprafata de min. 20% pe sol.

IV.06. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Pe laturile sudica si estica (la strazile Somesului si Lalelelor) cladirea va respecta aliniamentul existent, iar pe latura vestica se va lipi la calcanul cladirilor invecinate pentru inchiderea frontului dinspre strada (conf reglementarilor PUG).

Pe latura vestica se va practica o retragere de 9 m fata de limita de proprietate.

Pe toate celelalte laturi ale parcelei, deoarece parcela nu are o forma regulata, retragerea minima propusa este de minim 3m, dar nu mai putin de H/2.

Asadar, in partea de N-E cladirea propusa formeaza calcan cu vecinul CF 263245, iar in N-V cladirea este retrasa fata de limita de proprietate cu 9.60 m pe directia estica si cu 10.20 m pe directia nordica. Pe latura vestica cladirea este retrasa fata de limita de proprietate cu 10.10 m in partea N-V, respectiv 9.50 m in partea S-V. In Sud cladirea este retrasa fata de limita de proprietate cu 0,95 m, iar pe latura de est retragerea e de 0,83 m fata de limita de proprietate.

IV.07. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime al constructiei va fi : 2S+P+5E+Er. Corpul de pe colt, aflat la intersectia strazilor Somesului si Lalelelor va avea regimul de inaltime de 2S+P+7E

IV.08. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat in interiorul parcelei, in apropierea accesului auto, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.09. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL	Situație existentă	%	Situație propusă	%
	[mp]		[mp]	
Suprafață parcele	4272	100%	4272	100%
Sc	320	7.49%	2990	70%
Sd	320		13670	
S spatii verzi	0		855	20%
Servitute de utilitate publica	633	14.81%	633	14.81%
Steren dezmembrat			3639	85.15%

Suprafata desfasurata = 13670mp

Suprafata construita=2990mp

U.T.R. = RrM1 conform P.U.G. Cluj

P.O.T. maxim = 70.00 %

C.U.T. maxim = 3.2 mp ADC/mp teren

Iulie 2019,

Întocmit,
Arh. Mihai Dragan

Verificat,
Arh. Cristian Bănuț

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT
STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR
str. Somesului 15 -21
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR RrM1

RrM1

**Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat
restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Cladire dispusa in aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 19 m, cu tipologii de tip compact U.

Spre Someș servitute de utilitate publica, clădire retrasa cu minim 24.67 m față de malul raului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Intervenția va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a parcelei în întregul urban.

Elaborarea de PUZ este obligatorie deoarece parcela studiata este adiacenta Someșului. Prin aceasta se reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

Cvartalul care se studiaza prin PUZ este delimitate de strada Somesului, strada Lalelelor, strada Daniil P. Barceanu si raul Somes.

PUZ-ul va include și detalia prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG.

În cadrul PUZ-ului 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, piețe, locuințe colective, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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.

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public este cuprins în cadrul PUZ și vizează 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 fi avizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se aplica profilele transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde: locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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 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.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, 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

Parcela studiată este construibilă, deoarece are front la două străzi (str. Lalelelor și str. Somesului) cu o lungime mai mare de 15 m, cu o adâncime mai mare decât frontul la stradă, cu suprafața de 4272 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva.

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

Conformarea clădirii pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Având în vedere servitutea de utilitate publică existentă în zona, impusă prin PUG, pe laturile vestice și nordice se propune o retragere de 10m de la limita de proprietate.

Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, deoarece pe parcela învecinată de la vest există de asemenea calcan. Pentru ca pe această latură amplasarea se face retras se aplică tipologia în „U”.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Curtea interioară neadiacentă limitelor laterale de proprietate, închisă pe trei laturi, între fațadele interioare neparalele, va asigura o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din regulamentul PUG. 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.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 21 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5E+2R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de cladire situat la intersecția strazilor Somesului cu Lalelelor deoarece se afla într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de $(1-3S)+P+7E$, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. 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.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise 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.

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.

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 80%

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 4,0

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Iulie 2019,

Întocmit,
Arh. Mihai Dragan

Verificat,
Arh. Cristian Bănuț

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

