

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea investitiei:	P.U.Z. - Mihai Romanul
Investitor:	Liviu Salajan, Violeta Salajan, Samoila Damsa Ioana Silvasan, Vlad Silvasan, Alin Gavrilu, Mariana Gavrilu, Dumitru Jucan, Florin Pop, Septimiu Pop, Elena Pop
	str. Plopilor nr.38, ap. 7, mun. Cluj-Napoca
Faza:	P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. DICO SI TIGANAS birou de proiectare S.R.L. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 98-100

1.2. Obiectul lucrarii

Se doreste realizarea unui PUZ, pe terenul in suprafata de 15.271mp, situat in municipiul Cluj-Napoca, in cartierul Buna Ziua, pe strada Mihai Romanul. Intentia presupune formarea unor parcele individuale destinate construirii ulterioare de locuinte semicolective.

1.3.Solicitari ale temei program

In conformitate cu solicitarile investitorilor, si in corelare cu prevederile PUG, se demareaza procesul de urbanizare pe zona studiata, incadrata in **UTR ULiu – Zona de urbanizare.**

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Urbanizarea constituie prima etapa dintr-un proces care are ca scop final realizarea locuintelor de tip semicolective (familiale, cuplate), impreuna cu delimitarea unei zone utilizata in primul rand de catre riverani, ca spatiu verde si o subzona cu incadrarea urbanistica S UIs*-subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar situate la etajele celor doua cladiri situate la str. Mihai Romanul.

In corelare cu prevederile RLU aferent PUG, se grupeaza si se amplaseaza urmatoarele zone distincte:

-zona in aliniamentul strazii care se formeaza, prin largirea celei existente, inspre latura vestica a terenurilor detinute de beneficiarii initiali (Salajan si Damsa), pe partea estica a strazii Hortensiei (propunere de denumire a strazii) (profil 9m)– locuinte semicolective(cu maxim doua unitati locative-apartamente) cuplate D(S)P+1E+M/R;

-pe partea vestica a strazii Hortensiei – locuinte semicolective (cu doua unitati locative-apartamente) propuse, care se intercaleaza intre alte locuinte existente D(S)P+1E+M/R;

-zona in aliniamentul strazii Mihai Romanul – S UIs*-subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar situate la etajele celor doua cladiri propuse, de o parte si alta a strazii Hortensiei cu regim de inaltime (1-S)+P+3E+R;

-zona Va - subzona verde amplasata in capatul strazii Hortensiei, (va cuprinde alei pietonale si loc de joaca pentru copii), dar si o zona de tampon, o fasie generoasa (5m latime) in lungul strazii Hortensiei (pe partea estica a strazii), in fata sirurilor de case cuplate.

Pentru o buna functionare a circulatiei si accesurilor in zona, din noua strada „ Hortensiei” inspre est se va forma o mica straduta – aleea Cimbrisorului, cu profil de 6m (conform PUG) care realizeaza fluidizarea circulatiei auto, facand legatura cu strada Teodor Musatescu care margineste la est terenul in studiu .

De asemenea, cu supunere fata de servitutile prevazute in PUG o fasie de teren adiacenta frontului strazii Mihai Romanul, se va transfera domeniului public pentru latirea ulterioara a drumului existent, la profilul transversal de 16.00m – *III.E - rezidentiala colectoare*, si totodata se va transfera tot in domeniul public o fasie lata de 1m in extremitatea estica a terenului studiat, in vederea largirii strazii Teodor Musatescu la profil de 9m (*profil conform PUG*).

In urma etapei de obtinere a avizului de oportunitate, s-a emis avizul 408 din 11.05.2018, prin care municipalitatea considera oportuna studierea zonei in vederea reglementarii urbanistice, sens pentru care delimiteaza o arie de studiu, care cuprinde si terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, mentionata in avizul de oportunitate nr.

159803/433/309 din 04.06.2015, beneficiar Fizesan Lucian.

Pentru clarificari anexam alaturat avizele de oportunitate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

La momentul initierii proiectului, obiectivul se afla in **UTR ULiu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.** Terenul studiat si mare parte din zona Mihai Romanul sunt supuse acestui proces inceput cu ani in urma, cand proprietarii de terenuri arabile din zona au inceput parcelari si constructii de locuinte individuale. Dezvoltarea zonei s-a realizat treptat si aleatoriu. Interventile au fost majoritatea punctuale, fara o coerenta la nivelul zonei in ceea ce priveste formarea lotizarilor si implicit mobilarea urbanistica. De asemenea, dimensionare si trasare corecta a circulatiilor auto si pietonale, dar si lipsa zonelor verzi pentru relaxare si agrement, a unei statii pentru transportul in comun, creaza si in prezent neajunsuri care trebuie remediate.

O serie de terenuri sunt si in prezent neamenajate, dar nu pentru mult timp.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Mihai Romanul, in vecinatatea intersectiei cu strada Tudor Musatescu, situat in cartierul Buna Ziua. Strada Mihai Romanul realizeaza, via strazii Macesului, o legatura alternativa intre strada Buna Ziua si Calea Turzii, principala magistrala de iesire din municipiu pe directia Turda -Targu Mures/ Alba Iulia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Aria in care se localizeaza terenul propus pentru parcelare este caracteristica podisurilor, parte a versantului nordic, numit dealul Feleacului, positionat la sud de orasul Cluj-Napoca. Versantul nordic descrie o coborare clara, cu declivitati variate, catre valea Somesului, respectiv centrul orasului. Locul in care se afla terenul studiat, pastreaza o coborare graduala fara accidente majore de relief, pe directia sud-nord.

Paraul Becas curge catre oras, la o distanta situata la vest fata de terenul de studiu, la distanta considerabila (cca. 60m) si constituie un reper al zonei.

2.4.Circulatia

Strada colectoare Mihai Romanul deserveste majoritatea proprietatilor din zona si asigura legatura alternativa intre Calea Turzii si zona Lidl din Buna Ziua, via strazii Macesului.

Recent strada a fost modernizata si asfaltata. Circulatia auto se desfasoara pe cate o banda pe sens si are un profil transversal de 7.00m. Trotuarele aferente nu au fost insa executate, astfel ca circulatia pietonala nu este viabila. Strazile limitrofe sunt de pamant si se intampla sa nu fie dimensionate la gabaritul necesar. De asemenea nu exista o conxiune intre ele pentru o circulatie eficienta.

Pentru circulatiile pietonale, auto si velo, se preiau profile tip, din PUG Cluj-Napoca, care stau la baza dimensionarii strazilor existente sau propuse, cuprinse in arealul de studiu.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenurile zonei sunt fie reparcelate si construite cu locuinte cu regim redus de inaltime, fie in curs de urbanizare. In capatul dispre strada Turzii, sunt cladiri(locuinte sau firme cu activitati economice) cu regim de inaltime mai mare, respectiv de la P+3+R la P+6/8.

Loturile neurbanizate reprezinta un procent consistent. Destinatia lor actuala conform CF este de teren arabil. Agricultura nu mai reprezinta o indeletnicire practicata in zona si astfel aceste suprafete de pamant sunt in prezent neutilizate, in asteptarea transformarii lor in parcele construibile.

Terenul studiat este in aceeasi situatie. O serie de locuinte individuale dispuse pe latura de est, in lungul strazii Tudor Musatescu, amplasate pe parcele regulate, de dimensiuni similare, constituie deja un front construit si bine inchegat. Latura de vest prezinta vecinatati lotizate, unele construite sau care se afla in faza de constructie a unor locuinte individuale.

In imaginea de ansamblu se constata o lipsa de zone verzi organizate necesare pentru relaxarea si petrecerea timpului liber. Zona verde este momentan reprezentata de terenurile virane, pe care vegetatia s-a dezvoltat spontan.

2.6.Echiparea edilitara

Zona este inclusa in intravilanul municipiului si beneficiaza de utilitatile necesare, dar retele sunt dispuse in principal in lungul cailor principale de circulatie, recent asfaltate. Pe strazile limitrofe s-au executat lucrari pentru extinderea utilitatilor, doar catre noile constructii.

2.7.Probleme de mediu

Nu se identifica probleme majore de mediu. Ocrotirea paraului Becas si a zonei de protectie limitrofe, reprezinta o necesitate, chiar daca se afla la distanta de terenul studiat.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se face in zone special amenajate in incinta fiecărei parcele.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona Mihai Romanul este atractiva pentru investitii, intrucat dispune de o rezerva de teren inca neocupata de constructii si care se afla in curs de urbanizare.

Pozitia pe care o ocupa in ansamblul localitatii, legaturile catre zonele de interes, lipsa unor factori poluanti (zgomot, galagie, mirosuri), preteaza arealul pentru realizarea de locuinte. Prezenta locuintelor si extinderea acestui tip de functiune, confirma precizarile. Extinderea si modernizarea circulatiilor si a retelelor de utilitati conduc spre o crestere a valorii terenurilor. Astfel, alternativa fata de zonele aglomerate si foarte densificate ale orasului este viabila.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

O serie de documentatii de urbanism, in special P.U.D-uri aprobate in anii 2000, prin HCL au produs urmari, in sensul in care pe terenuri cu destinatie initiala agricola, dezmembrate si parcelate s-au realizat locuinte individuale, cu regim redus de inaltime si drumuri de legatura aferente.

Terenul pentru care se dorește realizarea urbanizării, se află în această zonă supusă dezvoltării imobiliare și care oferă încă multe terenuri nevalorificate din punct de vedere urbanistic, neamenajate și libere de construcții.

3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifică zona studiată ca aparținând **UTR ULiu** - Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

În lungul paraului Becas, este menționat **UTR=Ve** - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic. Poziția cursului de apă se află la distanță (cca 58m) și nu este inclusă în zona de studiu / reglementare pentru terenul studiat.

Pentru zona cu destinație de spațiu verde, propusă în prezentul PUG, în completarea parcelelor destinate locuințelor, se propune **UTR=Va** - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Tot în această zonă se propune subzonă cu **UTR-UIs*** – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În primul rând se vor respecta prevederile impuse de Agenția de Mediu.

Realizarea de parcele individuale, regulate și bine proporționate, cu respectarea cerințelor de construibilitate prevăzute în PUG, completate cu extinderea rațională a căilor de circulație, interconectate, identificarea și amenajarea sustenabilă unor zone verzi, adaptate la realitățile topografice, geologice și naturale ale sitului, protejarea și amplificarea cadrului natural al paraului Becas, în folosul locuitorilor, pot constitui o compensație pentru alterarea cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația existentă în zonă se desfășoară cu prioritate pe strada colectoră Mihai Romanul, către zonele Calea Turzii și restul cartierului Buna Ziua, via strazii Macesului. Drumurile adiacente, nemodernizate, patrund în zona studiată și deservește parcelele construite / încă neconstruite din zonă.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse și după finalizarea extinderii rețelelor de utilități, se va alcatui și moderniza drumul de acces cu propunerea de a primi denumirea de stradă „Hortensiei” la profil de 9m și strada de tip alee denumită a Cimbrisorului, la profil de 6m.

Prin noul PUG adoptat în decembrie 2014, vechile profile pentru circulații acceptate anterior, nu se mai acceptă spre a fi propuse în viitoare documentații urbanistice.

Astfel, căile de circulație cuprinse în zona de studiu se vor lărgii astfel:

-strada Mihai Romanul, **profil III.E.**,colectoare: 16.00m;

-Strada Hortensiei , profil IV.2 – zona rezidențială, 9m

-aleea Cimbrisorului, profil IV.2 –alee rezidențială, 6m

-str. Tudor Mușatescu va ajunge la profil IV.2 zona rezidențială –profil de 9m prin dezmembrarea din terenul beneficiarilor a unei fasii de 1m pe latura estică a terenului în studiu. Acum str. Tudor Mușatescu are doar 8m lățime.

-drum nou prevăzut în PUG pe latura de nord a parcelei studiate: **III.F.** zona rezidențială: 15.00m;

Aceste profile conțin circulație auto, pietonală și vehicule ușoare, împreună cu zone plantate, cu rol de perdea de protecție și umbră, dispuse în lungul lor.

Autovehiculele riveranilor se vor parca numai în interiorul parcelelor, fără a stănjești în niciun fel circulația pe stradă. Parcarile publice se vor dispune în lungul strazilor, conform profilelor prevăzute în PUG.

Pentru clarificări se va consulta planșa *Reglementări urbanistice*, care conține și profilele transversale din PUG.

3.5.Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafata de 15271mp, supus studiului este inscris in prezent in CF cu destinatia de teren arabil. Prin procesul de urbanizare se urmareste transformarea lui in parcelele construibile pentru **locuinte semicolective (familiale), tip cuplate**.

Gruparea se face astfel:

-zona in aliniamentul strazii M. Romanul - loturi zona cu institutii si servicii publice- Is* (de tip medical, recuperare medicala, stomatologie, medicina familiei, etc.) amplasate la parterele celor doua cladiri, si activitati economice cu caracter tertiar la etajele celor doua cladiri, cu regim de inaltime (1-3S)+P+3E+R;

-zona in lungul strazii Hortensiei - loturi cu locuinte cuplate, semicolective (2apartamente/cladire) (S/D)+P+1E+R/M pe laturile vestica si estica,

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA 15271mp:

BILANT TERITORIAL - RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATA 15.271mp

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		mp.	%	mp.	%
1	SUBZONA Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME: D(S)+P+1E(+M) - MAX. D(S)P+2E, din care: - LOCUINTE SEMICOLECTIVE (2 apartamente), CUPLATE- 24 buc.	-	-	8371	54.8
2	Is* - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC, AMPLASATE LA PARTER, LA ETAJE ZONA CU ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR (BIROURI)			2078	13.6
3	ZONA CIRCULATII (DRUM PROFIL 9m, 6m) SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, NOU PROPUSE PE TEREN GRUP PROPRIETARI+POST TRAFU	-	-	2723	17.8
4	ZONA TEREN CEDAT PENTRU LUCRARI DE AMENJARE A DRUMULUI EXISTENT STR. MIHAU ROMANUL, LA PROFIL DE 16m	-	-	284	1.9
5	ZONA TEREN CEDAT PENTRU LUCRARI DE AMENJARE A DRUMULUI EXISTENT STR. TUDOR MUSATESCU, LA PROFIL DE 9m			253	1.7
6	Va - SUBZONA VERDE, GRADINA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	-	-	1562	10.2
	TOTAL	15271	100	15271	100

Reglementarile urbanistice propuse pentru zona de studiu se incadreaza in prevederile RLU aferent PUG pentru aceasta zona si sunt aferente urmatoarelor UTR-uri:

- UTR=Liu*** - *Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu respectarea criteriilor de construibilitate aferente tipologiei de case cuplate;*
- UTR=Va** - *Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat, pentru suprafata de teren delimitata si prevazuta pentru locuitorii zonei, ca si zona verde pentru relaxare;*
- UTR=Is*** - *Zona de institutii se servicii publice si de interes public suprafata de teren delimitata la limita strazii Mihau Romanul, cu respectarea criteriilor de construibilitate aferente acestei tipologii;*

UTR=Liu*	Regim de inaltime admis/propus = (S/D)+P+1+(M/R)
POT existent = 0%	CUT existent = 0
POT propus =35%	CUT propus = 0.9
UTR=Is*	Regim de inaltime admis/propus = (3S)+P+3+R
POT existent = 0%	CUT existent = 0
POT propus =60%	CUT propus = 2.2

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

La momentul implementarii prezentului PUZ si inainte de realizarea locuintelor propuse, reseaua de utilitati existenta se va extinde si completa, cu racordarea din strada Mihai Romanul.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea retelei publice de apa existenta pe strada Mihai Romanul. Pe aceasta extindere se vor prevedea hidranti exteriori pentru stingerea incendiului din exterior.

Printr-o retea de canalizare gravitationala apele menajere din incinta studiata vor fi conduse intr-o statie de pompare ape menajere amplasata in zona de aval a strazii "Hortensiei". Evacuarea apelor menajere se va face la reseaua publica de canalizare existenta pe strada Mihai Romanul, prin intermediul statiei de pompare si a unui camin de racord.

Apele meteorice din incinta vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare gravitationala si vor fi conduse intr-o statie de pompare ape pluviale amplasata in zona de aval a strazii "Hortensiei". Evacuarea apelor pluviale se va face la reseaua publica de canalizare existenta pe strada Mihai Romanul, prin intermediul statiei de pompare si a caminului de racord. Apele meteorice, inainte de a fi evacuate in reseaua publica de canalizare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu by-pass.

Solutia pomparii apelor menajere si meteorice este necesara intrucat descarcarea gravitationala nu este posibila.

Daca, in urma dezvoltarilor ulterioare, strada "F" propusa se va realiza si va fi echipata cu retele edilitare statiile de pompare ape menajere si ape meteorice se vor putea bypassa, evacuarea apelor menajere si meteorice de pe incinta realizandu-se gravitational.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta pe strada Mihai romanul.

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor de pe amplasament se va realiza dintr-un post de transformare dedicat, post de transformare ce va fi integrat in reseaua de medie tensiune a Operatorului de distributie.

Se recomanda amplasarea tuturor utilitatilor in pamant, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicatii si iluminat public.

3.7. Protectia mediului

Se vor respecta intru totul prevederile Agentiei de Mediu.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate ca urmare a locuirii se face in zone special amenajate. Evacuarea rezidurilor menajere se face in sistem de colectare a gunoiului

menajer prin zona specializata, fiind prevazut un punct gospodaresc. Limita de ridicare a gunoiului menajer trebuie sa fie de trei zile vara si doua zile iarna. Evacuarea apelor uzate se va face in sistemul de canalizare, cu statie de pompare, care se va construi anterior realizarii locuintelor.

3.8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu prevederile PUG, in completarea zonelor destinate exclusiv realizarii de locuinte, se prevede o parcela de teren cu rol de spatiu verde cu acces public nelimitat. De asemenea pentru a face posibila realizarea largirii drumurilor Mihai Romanul si Tudor Musatescu, se vor transfera suprafete de teren, dezmembrate din terenul initial, catre domeniul public.

4.CONCLUZII

4.1.Categorii de costuri

Realizarea modernizarii drumului strazii Hortensiei, extinderea si completarea retelelor de utilitati, a amenajarilor zonei verzi intra in sarcina investitorilor, intr-o posibila si de dorit colaborare impreuna cu riveranii strazii mentionate. Realizarea acestor investitii se face in ideea pastrarii drumului nou creat in proprietate privata, cu acces auto si pietonal controlat.

4.2.Concluzii

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea de locuinte semicolective/individuale cuplate, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si construibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiat.

De asemena se doreste ca propunerea urbanistica sa vina in completarea functiunilor propuse in PUD-urile aprobate anterior prin HCL, cu conectarea si reorganizarea functionala a situl studiat.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca in vigoare.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari – viitorii locuitori ai zonei, cat si pentru municipalitate. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

Data elaborarii:

08.01.2020

Întocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privira la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;
S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public,situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca.

Pentru ULiu - locuire: **UTR Liu*** - locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban;

Pentru S_Uis: institutii si servicii - **UTR= S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, la parter si la etaje, activitati economice cu caracter tertiar, situate in zone cu caracter rezidential;

Pentru Va : **UTR Va** – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.4154 / 29.08.2017 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, in scris in CF cu nr cad.313424 si avand suprafata de **15271mp.**

Terenul supus reglementarii apartine unui grup de proprietari format din Damsa Samoila, Salajan Liviu si Sotia Salajan Violeta, Silvasan Vlad si sotia Silvasan Ioana, Gavrilu Alin si sotia Gavrilu Mariana, Dumitru Jucan, Pop Florin , Pop Septimiu si Pop Elena, cu adresele in municipiul Cluj-Napoca.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

UTR S_Is* - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter terțiar (birouri) situate la etajele cladirilor propuse

UTR Va – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

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

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – **Liu***, **S_Is***, **Va**, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.

Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt constructibile numai daca indeplinesc simultan urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;

- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;
- suprafata parcelei nu va fi mai mica de 150mp pentru locuinte insiruite, covor sa in cascada; mai mare sau egala cu 300mp pentru locuinte cuplate; mai mare sau egala cu 360mp pentru locuinte izolate

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **Va**.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **Va**

In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulatii si accesuri

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Mihai Romanul, str. "Hortensiei", nou creeata si aleile "Cimbrisorului" si "Toporasilor".

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele. Parcarile (suplimentare) publice vor fi organizate pe circulatiile din strada "Hortensiei".

Aceste strazi vor fi realizate cu respectarea profilelor transversale III.E(16m - zona rezidentiala), respectiv IV.2. (9m zona rezidentiala; 6m alee rezidentiala); profil III.F (15m zona rezidentiala) pentru viitoarea strada de la nordul zonei de studio, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, care asigura posibilitatea organizarii parcarilor publice in aliniament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele existente in zona.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.

Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate locativa in parte. La nivelului intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta.

Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin prezentul proiect se propune parcelarea terenului in suprafata de 15271mp, latirea si modernizarea strazii Mihai Romanul si crearea unei noi circulatii, denumita str. "Hortensiei" si aleea "Cimbrisorului". Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de constructibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **Va**.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele care vor avea o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiul public si acolo unde cladirile vor fi retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca si spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor, sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcare si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

10.2. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul zonei cu locuinte va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea lui prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.

Policarbonatul este stict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru Liu - locuire - **UTR Liu*** - *locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban* - locuinte familiale (semicolective) cu maximum doua unitati locative;

Pentru **UTR S_Is*** - *subzona de institutii si servicii publice si de interes public*, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri, administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000mp. servicii profesionale, servicii cu acces public, cazare turistica, cercetare stiintifica, culturale; sanatate ; etc.) situate la etajele cladirilor propuse ;

Pentru **UTR Va** – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, dezvoltata in lungul str. nou create, str. Hortensiei, pe partea ei estica si intr-o zona compacta in capatul strazii Hortensiei ca zona de joaca pentru copii

A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

În prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local și pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, există servicii de utilitate publică impuse prin PUG pentru lărgirea străzii Mihai Romanul (conform profilului III.E -16m) sau restricții deosebite.

În ceea ce privește substația RATUC accesul pentru lucrări de întreținere trebuie asigurat fără restricții.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIU PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6* - profil III.E. de 16.00m – str. Mihai Romanul și profil IV.2. de 9.00m și IV.2 de 6.00m - str. "Hortensiei", alea Cimbrișorului, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști, comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate CTATU.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Liu*: Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI PROPUSE

Liu*

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta în istem cuplat.

Propunerea se va evidenția prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PROPUSE CU CONDIȚIONĂRI

Liu*

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.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Liu*

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

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 SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe semicolective în sistem cuplat) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei, deoarece zona este nepopulată (există sporadic câte o casă, existând încă ample suprafețe de teren neconstruit).

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Liu*

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi de cca. 340 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate
- (e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Liu*

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 sau 5m, funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Platformele de parcare simple sau acoperite cu copertine se pot amplasa si pe aliniament, insa parcarea autoturismelor se va realiza numai in interiorul parcelei.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Liu*

Clădirile se vor amplasa astfel:

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depasi 25m de la aliniament. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Pentru toate situatiile principiul contrapunerii curtilor sau gradinilor, va fi respectat.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Liu*

Nu se propun amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcela.

Prin exceptie se pot executa copertine sau pergole adosate constructiei sau platforme acoperite pentru parcarea autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Liu*

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau semicolective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități:

- conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Liu*

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Liu*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de

fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Liu*

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Liu*

POT maxim = 35%

Pentru toate utilizările admise.

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

Liu*

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0.9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri (anexe, garaje, copertine), calculul se va face în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei (SN) va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent. Se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1.40 m.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

S_Is* - subzona de instituii și servicii publice și de interes public, respectiv activități de tip medical, situate la parterul clădirilor, combinate cu activități economice cu caracter terțiar (birouri) situate la etajele clădirilor propuse

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

S_Is*

Se propune orice tip de activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicina familiei amplasate la parterele celor două clădiri amplasate la str. Mihai Romanul.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

S_Is*

În zonele de etaje se aplică structură funcțională dedicată activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc;
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sanatare

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

S_Is*

Locuire de orice tip.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

S_Is*

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unui P.U.D., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Is*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;

(e) să aibă formă regulată;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S_Is*

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min. 5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Is*

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m

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

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S_Is*

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII SI ACCESE

S_Is*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările cailor pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S_Is*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la 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 de regulă în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol, numai în interiorul parcelelor.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în cazul în care acestea au rol de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

S_Is*

Înălțimea maximă a clădirilor va fi în funcție de programul architectural.

Astfel înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

S_Is*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modern, contemporana și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Cornișele vor fi de tip urban.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* din P.U.G.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

S_Is*

Zona beneficiaza de echipare edilitara complete, prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Pentru asigurarea utilităților necesare, toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S_Is*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 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.

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

S_Is*

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20m.

Imprejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.

Imprejmuirea spre parcelele vecine va fi transparenta sau opaca, cu inaltimea de maxim 2.20m.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

S_{Is}*

P.O.T. maxim va cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

P.O.T. maxim = 60%

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

S_{Is}*

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

C.U.T. maxim = 2,2

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

Va - subzona spatiilor verzi, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat;

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

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

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

Va

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

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

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

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

Va

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.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Va

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. ocuire de orice tip.

SECTIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Va

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Va

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

Va

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse în PUZ actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.D., modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. 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 îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Va

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulament de urbanism al PUG

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Va

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

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Va

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.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Va

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).

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Va

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, 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, pe baza unui P.U.D.

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Va

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 vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Va

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.

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

Va

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.

NOTA:

IN CAZUL IN CARE SE PROPUNE CONSTRUIREA A MAI MULT DE DOUA CONSTRUCTII PE O PARCELA SE VA INTOCMI PUD.

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborarii:
08.01.2020

Intocmit:
arh.urb. Suzana DUMITRESCU