

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării **P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt (birouri,rezidential,comerț,servicii) și funcțiuni**

complementare locuirii, str.Cosașilor nr.47-49

Beneficiar/Investitor : **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L**

Str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament : **jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Cosasilor nr. 47-49**

Proiect nr. : **41/2018**

Faza de proiectare : **Documentație P.U.Z**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

Telefon – Fax : 0264 - 414856

Mobil : 0752 223 302

Colectiv de elaborare:

ing. Istvan Varga

arh. indrumator Sorin Mircea Cosoveanu

arh. Andrei Varga

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu justificativ
- Regulament local de urbanism
- Certificat de urbanism
- Extras de carte funciara
- CI beneficiar
- Anunt ziar
- Studiu geotehnic
- Decizia ANPM
- Aviz CTATU oportunitate PUZ

PIESE DESENATE

- Plan incadrare PUG/ Harti GOOGLE
- Relatie zona-oras
- Tesut Urban
- Conformari spatial volumetrice
- Plan situatie existent
- Plan reglementari
- Plan reglementari posibilitati de mobilare urbanistica
- Plan reglementari edilitare
- Plan proprietate asupra terenurilor
- Perspective/Plan subsol

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt (birouri,rezidential,comerț,servicii) și funcțiuni**

complementare locuirii, str.Cosașilor nr.47-49

Beneficiar/Investitor : **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L**

Str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament : **jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Cosasilor nr. 47-49**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

1.2. Obiectul lucrării

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim/PUZ – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

U.T.R. Lip - “ZONA DE LOCUINTE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC”

U.T.R. Ve – “ZONA VERDE - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC”

Parcela initiala in suprafata de 19 668 mp a fost studiata in PUZ aprobat cu HCL nr. 466/17.07.2007 si era incadrata in UTR CMIc (zona mixta de institutii, servicii, activitati productive mici, locuinte cu regim de inaltime de max P+10E), POT max=40%, CUTmax 2,8 ADC/mp, POT locuire= 28%, iar modul de organizare a incintelor, amplasarea pe parcela a constructiilor a fost reglementata prin PUD aprobat cu HCL nr. 466/17.07.2007; ulterior aceasta parcela s-a dezmembrat in doua parcele identificate prin CF NR. 267542 si CF NR. 319571.

PUZ si PUD amintite mai sus si-au incetat valabilitatea la data de 22.06.2016, dar in baza acestora, pe parcela inregistrata in CF NR. 319571 a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 1343 din 10.08.2016 “CONSTRUIRE CENTRU DE AFACERI – ANSAMBLU MIXT, PARKING SUBTERAN, SISTEMATIZARE VERTICALA, REGIM DE INALTIME VARIABIL DE LA 2S+P LA 2S+P+8E, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN, CONFORM PUZ/PUD APROBAT CU HCL NR. 466/2007” iar imobilele propuse in autorizatie au fost edificate.

Astfel scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie continuarea investitiei incepute prin documentatiile

urbanistice anterioare, si restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, comert, servicii, birouri si gradinita; dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate.

1.3. Surse documentare

La elaborarea documentatiei au stat la baza urmatoarele studii:

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 4069 din 26.09.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul HGR 525/1996.
- Aviz de oportunitate nr.1199/ 9.01.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de "curti constructii" situandu-se in intravilanul mun. Cluj-Napoca. Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Obiectivul studiat se afla in mun.Cluj Napoca,la limita vestica a cartierului Bulgaria.

Terenul este marginit pe latura de vest de Canalul Morii, pe latura nordica si sudica de proprietati private, iar pe latura de est se invecineaza cu parcela inscrisa in CF NR. 319571, care a fost inclusa in studiile urbanistice obtinute anterior si in baza carora a fost obtinuta A.C. nr. 1343 din 10.08.2016.

Terenul, in suprafata totala de 8640,00 mp este proprietatea S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L conform extraselor C.F. anexate, din care:

UTR Rim/PUZ: Steren Rim/PUZ = 7 364,50m²

UTR Lip: Steren Lip = 707,60m²

UTR Ve: Steren Ve = 567,90m²

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in nordul mun.Cluj Napoca.

Terenul este marginit pe latura de vest de Canalul Morii si se incadreaza partial in **U.T.R. Ve** – "ZONA VERDE - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC".

Conform incadranilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-83 localitatea Cluj-Napoca se incadreaza conform anexei D in zona III. Viteza de calcul a vanturilor in localitatea Cluj-Napoca este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-1/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani $a_g=0,08$ g si valoarea perioadei de colt $T_c=0,7$

sec, iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

2.4. Circulatia

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

Drumul aflat la nordul amplasamentului studiat a fost reglementat prin *PUZ/PUD CLUJANA EST PENTRU CENTRU DE AFACERI, SPATII COMERCIALE, BIRDURI, SERVICII, GRADINITA, LOCUINTE, PARKING STR. COSASILOR 47-49 -STR. FABRICII NR. 93-101 APROBAT CU HCL NR. 466/2007* a fost implementat partial, din acesta se propune un acces in parcajul subteran. De asemenea pe limita sudica se preia din PUZ-ul aprobat anterior, un drum de incinta prin care se realizeaza accesul 2 in parcajul subteran, de asemenea se propune amenajarea a 3 parcaje supraterane.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca si este neconstruit.

Ocuparea terenurilor invecinate este cu locuinte colective la est, cu locuinte individuale la sud-est, iar la nord si vest cu hale industriale.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista toate retele.

1. Alimentarea cu apa -- Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

2. Evacuarea apelor uzate :

-apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala.

3. Asigurarea cu apa tehnologica-nu este necesara .

4. Asigurarea agentului termic

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. Turbo aferenta fiecarui apartament/spatiu comercial; Gaz metan -exista pe amplasament;

5. Energia electrică este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existenta in zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Respectiva metodologie stabileste componentele obligatorii ale informarii si consultarii publicului care se aplica in cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, in conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 4069 din 26.09.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Aviz de oportunitate nr.1199/ 9.01.2019

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim/PUZ – "ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL"

U.T.R. Lip - "ZONA DE LOCUINTE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC"

U.T.R. Ve – "ZONA VERDE - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC"

Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentul studiat este grevat in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.A- si ampriza de 21 m.

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019 categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;
- subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;
- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la R.L.U. U.T.R. Rim/PUZ.

Pentru subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate se propune R.L.U. U.T.R. M5 subzona Is_A.

Pentru zona verde se propune R.L.U. U.T.R. Ve.

Derogarile se vor prezenta in regulamentul de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este plat si nu impune conditii speciale de adaptare a constructiilor la relief.

Se propune amenajarea malului Canalului Morii prin realizarea unei promenade pe malul estic.

Se propune realizarea unui loc de joaca pe latura vestica a terenului studiat, in curtile dintre zonele construite se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori si arbusti cu dimensiuni medii si mici.

3.4. Modernizarea circulatiei

Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentul studiat este grevat in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.A- si ampriza de 21 m.

Circulatia stradala

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unui drum nou de incinta, cu acces din strada Cosasilor, care sa deserveasca atat functiunea de gradinita cat si un acces la parcajul subteran.

Parcaje

Se prevede doua parcaje subterane dar si locuri de parcare pe sol. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Se propune numar total de aprox. 273 locuri de parcare, din care 3 la sol si 270 in parcajele subterane. Locurile de parcare aferente gradinitei se vor organiza la sol.

Circulatii pietonale

Se prevede accese pietonale amenajate care vor deservi accesul la spatiile comerciale de la parter, accese la locuintele colective, puncte gospodaresti, gradinita.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;

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

-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: P.D.T. max=60%, C.U.T. max=3

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului)

-subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate: P.D.T. max=25%, C.U.T. max=0.5

-zona verde: P.D.T. max=1%, C.U.T. max=0.01

S teren REGLEMENTAT PRIN PUZ = 8 640,00m²

UTR M5: Steren Rim/PUZ = 7 364,50m²

UTR M5 subzona Is A.: Steren Lip Is_A = 707,60m²

UTR Ve: Steren Ve = 567,90m²

S teren propus spre dezmembrare pentru servitutii publice = 45,30 m²

din care: S teren UTR Rim = 25,10 m²

S teren UTR Ve = 20,20 m²

S teren rezultat in urma dezmembrarii pentru servitutii publice= 8 594,70 m²

ZONA MIXTA U.T.R. M5

POT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%

CUT MAX. = 3.0

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici

POT, CUT = 6 572,10 m²

Regim de inaltime = (I-3S)+P+9E+ER H max. = 34 m

Regim de inaltime = (I-3S)+P+8E+ER H max. = 35 m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

SUBZONA INSTITUTII DE EDUCATIE (GRADINITA) U.T.R. M5 subzona Is_A

POT MAX. = 25% pentru imobile cu destinatia de institutii de educatie

CUT MAX. = 0.5 pentru imobile cu destinatia de institutii de educatie

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici

POT, CUT = 1500,00 m²

Regim de inaltime maxim = (2S)+P+1E

H max. cornisa = 8 m

H max. = 8 m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala a parcelei.

ZONA VERDE DE PROTECTIE U.T.R. Ve

POT MAX. = 1%

CUT MAX. = 0.01

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici

POT, CUT = 567,90 m²

Regim de inaltime maxim = nu este cazul

H max. cornisa = nu este cazul

H max. = nu este cazul

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+9E+ER, (I-3S)+P+8E+ER, (2S)+P+1E

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune extinderea conductelor principale existente in zona.

3.6.1. Alimentarea cu apa

- Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la reseaua de apa potabila a localitatii si se foloseste in scop potabil si la igienizarea spatiilor.

3.6.2. Canalizarea

- Apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in reseaua de canalizare municipala.

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta prin intermediul unui post de transformare.

3.6.5. Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.
- Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu $\varnothing = 200$ si se vor racorda retelei publice de canalizare.
- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi in suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

S teren propus spre dezmembrare pentru servituti publice = 45,30 m²

din care: S teren UTR Rim/PUZ = 25,10 m²

S teren UTR Ve = 20,20 m²

Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica"

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.
Subzona de servicii de interes public (gradinita) -suprafata de teren aferenta 1500.00 m² investitie cu caracter privat si utilizare publica.

Zona verde de protectie -suprafata de teren aferenta 567.90 m² investitie cu caracter privat si utilizare publica.

Realizarea zonelor verzi cu acces public se vor face pe cheltuiala beneficiarului si nu va implica costuri din partea autoritatilor publice locale.

4. CONCLUZII

Conform PUG mun.Cluj Napoca, amplasamentul studiat se afla partial in U.T.R.=Rim/PUZ, partial in U.T.R.=Lip si partial in U.T.R.=Ve.

De asemenea imobilul este grevat de servitute de utilitate publica $S= 45,30 \text{ m}^2$, terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica".

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019 categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;

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

-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la R.L.U. U.T.R. Rim.

Pentru subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate se propune R.L.U. U.T.R.M5 subzona Is_A.

Pentru zona verde se propune R.L.U. U.T.R. Ve.

Derogarile se vor prezenta in regulamentul de urbanism.

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (1-3S)+P+9E+ER, (1-3S)+P+8E+ER, (2S)+P+1E

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-zona mixta: P.D.T. max=60%, C.U.T. max=3

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului)

-subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate: P.D.T. max=25%, C.U.T. max=0.5
-zona verde: P.D.T. max=1%, C.U.T. max=0.01

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Prezentul P.U.Z. propune continuarea investitiei incepute prin documentatiile urbanistice anterioare, si restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, comert, servicii, birouri si gradinita;

Se propune dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire compatibil cu zona studiată si documentatiile urbanistice aprobate.

Se preved doua parcaje subterane, dar si locuri de parcare pe sol. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se deja la aceasta faza, parcela studiată devenind una construibila.

Intocmit,

Ing. Istvan Varga

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

I.1.Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt (birouri, rezidential,comert,servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str.Cosașilor nr.47-49**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I.2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

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

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumatate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

Terenurile nu prezinta nivele de contaminare in urma activitatilor industriale care s-au desfasurat in zona respectiva.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creeaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

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

Zona studiata nu prezinta factori de risc natural sau tehnologici.

Se propune dezvoltarea echiparii edilitare existente in zona prin extinderea conductelor principale.

In zona studiata se propun functiuni compatibile cu cea de locuire, care e dominanta in zona.

Prin prezentul PUZ nu se va depasi limita superioara a indicilor urbanistici stabiliti prin prezentul RLU.

II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ si figurate pe plansa de reglementari.

Amplasarea in interiorul parcelei

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numarul si caracteristicile acceselor prevazute se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse în prezentul Regulament.

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

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în intregime de investitor sau de beneficiar.

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

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si / sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Operatiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operatiunilor de urbanizare si se vor face numai pe baza de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului Regulament.

II.10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

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

Tratamentul arhitectural al imprejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.11. Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR RiM/PUZ- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta,partial in UTR Lip-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si UTR Ve-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-propus: dezvoltarea unui ansamblu cu caracter mixt (birouri, rezidential,comert, servicii) si functiuni complementare locuirii (gradinita, spatiu verde cu acces public nelimitat)

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la RLU UTR Rim.

Categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;
- subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;
- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

ZONA MIXTA : U.T.R. M5

SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC(GRADINITA) : U.T.R.M5 subzona Is_A

ZONA VERDE DE PROTECTIE : U.T.R. Ve

Fiecare subzona functionala are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecarei subzone se vor respecta indicii aferenti acestora.

UTR M5 -Zona mixtă

SECȚIUNEA I.CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

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

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

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

Infrastructura urbană e în general degradată.

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

Caracterul propus

Teritoriul urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, dotări de interes public pentru comerț-servicii și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat).

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități

Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

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

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

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

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

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

B.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

I.UTILIZĂRI ADMISE

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

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

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

3.UTILITĂZIRI 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 refofosibile;

Comerț en gros;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

Construcți provizorii de orice natura.

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor se va face conform planului de mobilare anexat.

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

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

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 1 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 15 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+9E+ER; (1-3S)+P+8E+ER; (2S)+P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

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

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

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

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

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13.SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% 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.

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

14.ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4.POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 60%

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

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

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 3,0

SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC (GRADINITA) : U.T.R.M5 subzona Is_A

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

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

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate.

Subzone: Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – M5 subzona Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

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

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

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

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

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

I.UTILIZĂRI ADMISE

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

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

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

3. UTILITĂȚI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a ansamblului studiat sunt prezentate în planul de mobilare anexat.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor se va face conform planului de mobilare anexat.

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, la strazile secundare.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ; înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv 2S+P+4+R(M).

II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

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

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

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60° , funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

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

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

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

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată să se vântească de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 25%

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

C.U.T. maxim = 0.5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC : U.T.R. Ve

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

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

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

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.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

I. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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 îmbrăcăminți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01