

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM

LOCALIZAREA ZONEI : MUN.CLUJ-NAPOCA, STR. DIONISIE ROMAN, NR. 1

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DIONISIE ROMAN

BENEFICIAR : FLORESC TITUS DECEBAL
FLORESCU TRAIAN PUIU

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 209/15

DATA : IANUARIE 2020

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin Scripcariu

URBANISM arh. Razvan Coca

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU GENERAL
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. NOTA FUNDAMENTARE
6. PLANUL DE ACTIUNE cf. Ordinul 233/2016
7. REGULAMENT DE URBANISM
8. CERTIFICAT DE URBANISM
9. EXTRAS C.F. NR. 288793, EXTRAS C.F. NR. 288794, EXTRAS C.F. NR. 289423, EXTRAS C.F. NR. 289424
10. DOCUMENTATIE CADASTRALA CU INVENTAR DE COORDONATE
11. ANUNT ZIAR
12. STUDIU DE TRAFIC

PIESE DESENATE

0. CAPTURA SATELIT ANCPI
1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
2. PLAN DE INCADRARE IN PUG
3. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ 1: 1000
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1: 500
5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA 1: 500
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1: 1000
7. RETELE EDILITARE 1: 1000
8. PLAN DOTARI DE INTERES PUBLIC 1: 1500
9. SCHEMA DRUM

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	P.U.Z. pentru construire ansamblu de locuinte colective si dotari
INVESTITOR	:	FLORESCU TITUS DECEBAL FLORESCU TRAIAN PUIU
PROIECTANT	:	S.C. SBA S.R.L.
NR. PROIECT	:	209/15
DATA ELABORĂRII	:	IANUARIE 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele CF 288793, 288794, 289423, 289424 in vederea construirii de locuinte. Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, în cartierul Marasti, Intre Lacuri. Terenul studiat are o suprafață totală de 21518 mp, are o formă neregulata ce poate fi inscrisa intr-un dreptunghi și este accesibil din strada Dionisie Roman.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. dezvoltarea terenului pe baza de masterplan;
2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Zona studiată cu o suprafață de 21518 mp, se situează în cartierul Marasti, in zona Intre Lacuri, în municipiului Cluj-Napoca.

Zona se invecinează la nord, est si sud cu locuinte colective, partial la nord cu locuinte individuale, la nord-est supermarket Lidl, la sud cu scoala generala Alexandru Vaida-Voievod, la vest cu teren viran.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat. Pe teren nu se afla vegetatie.

2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de strada Dionisie Roman, strada de categoria a IV-a cu circulație în dublu sens si ampriza de 9 m, in prezent.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este neparcelat, cuprins in 4 proprietati conform Extraselor CF.

În vecinătatea zonei studiate, terenul este destinat imobilelor de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, P+5+ER respectiv P+8.

2.5. Echipare edilitara

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse în carosabilul str. Dionisie Roman si la str. Nirajului.

2.6. Elemente de mediu

Zona studiată nu prezintă elemente de mediu deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în UTR ULc – zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente – conform P.U.G.

3.2. Modernizarea circulatiei

Circulația auto se va desfășura pe strada Dionisie Roman. Prin actualul PUZ se propune prelungirea strazii Dionisie Roman pana in aleea colectoare paralela cu Strada Nirajului. De asemenea se propune inca o strada pe terenul studiat, paralela cu strada Dionisie Roman, care va face legatura intre stada Bega si strada Dionisie Roman. Strazile propuse vor avea un profil de 15m cu dublu sens de circulatie, conform Anexei 6 din PUG, profil tip III.G. Strada cu ampriza de 15m va avea: cate 2,75 m trotuare pe ambele laturi ale strazii, 2,00 m parcarri alternativ cu zona verde pe ambele laturi ale strazii si 5,5m carosabil – cate o banda de 2,75 m pentru fiecare sens de circulatie.

3.3. Zonificare functionala

Se propune reglementarea in UTR Lcm – Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente, o subzona verde reglementata in UTR S_Va_Lcm – Subzona spatiilor verzi amenajate in cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectiva si dotarile aferente si trei zone de institutii si servicii dupa cum urmeaza: UTR S_Is1_Lcm – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale, centru cultural adventist, UTR S_Is2_Lcm – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale, UTR S_Is3_Lcm – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale, biserica ortodoxa.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

<u>BILANT TERITORIAL</u>				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren situat in UTR ULc	21518	100%	-	-
Teren situat in UTR Lcm			21518	100%
TOTAL	21518	100%	21518	100%
Teren situat in UTR Lcm_S_Va	-	-	939	4.4
Teren situat in UTR Lcm_S_Is	-	-	1319	6.1
Teren cu destinatia de drum			5749	26.7
POT maxim admis pentru UTR Lcm	35%			
POT maxim admis pentru UTR S_Va	5%			
POT maxim admis pentru UTR S_Is	75%			
CUT maxim admis pentru UTR Lcm	1.4			
CUT maxim admis pentru UTR S_Va	0.1			
CUT maxim admis pentru UTR S_Is	2.8			

3.4. Echipare edilitara

Prezenta echipare edilitară satisface necesarul estimat prin prezentul P.U.Z.

3.5. Protecția mediului

În urma analizării documentație, înregistrate la ARPM Cluj-Napoca, se consideră ca proiectul nu are impact asupra mediului.

3.6. Obiective de utilitate publica

Pe terenul studiat, se propune amenajarea unui spatiu verde si locuri de joaca pentru copii. De asemenea se propun doua strazi cu profil de 15 m care vor face legatura intre strazile Bega, Nirajului si strada Dionisie Roman.

PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

1. CATEGORII DE COSTURI

Investitia se realizeaza exclusiv din finantare privata.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, donarea terenului pentru o noua stradă, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- realizarea infrastructurii – drumuri si rețele edilitare și racordarea acestora la rețelele edilitare existente în zonă
- realizarea străzilor A si B propuse prin PUZ
- constructiile se vor realiza in patru zone distincte, delimitate de circulatii, fiecare zona reprezentand un trup functional independent
- etapizarea realizarii lucrarilor: se va stabili in functie de oportunitate
- amenajarile exterioare: spatiile verzi

Întocmit,

arh. Sorin Scripcariu

REGULAMENT DE URBANISM

DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiata se va incadra in UTR Lcm – Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente, va avea o subzona verde reglementata in UTR S_Va_Lcm – Subzona spatiilor verzi amenajate in cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectiva si dotarile aferente si trei subzone de institutii UTR S_Is1_Lcm – Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, centru cultural adventist, UTR S_Is2_Lcm – Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, UTR S_Is3_Lcm – Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, biserica ortodoxa.

Suprafața totală: 21518 mp.

Limite: la nord, est și sud se afla locuinte colective, partial la nord se afla locuinte individuale, la nord-est supermarketul Lidl, la sud scoala generala Alexandru Vaida-Voievod, la vest se afla teren viran.

In prezent pe terenurile din zona studiata se află construcții anexă sub forma unor garaje pe fundație din beton, pereți de beton și acoperită cu tablă identificate prin nr. C.F. 288793, nr. C.F. 288794, nr. C.F. 289423, nr. C.F.289424

A. REGULAMENT PENTRU UTR Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

S_Va_Lcm – Subzona verde – spatiu verde amenajat in cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectiva si dotarile aferente – a se vedea RLU aferent S_Va_Lcm din prezentul regulament.

Se permite amplasarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament – în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea

deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesul locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe acces în spre aceste spații.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp

(c) să implice maximum 3 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan conform planșei "04.Reglementari urbanistice", terenul se va constitui de regula în trei parcele încadrate în UTR. Lcm, delimitate de spațiile publice adiacente, străzi existente sau propuse, și de alte proprietăți.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniamentul propus sau propus va fi de minimum 3 m.

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea minima se va realiza față de ambele aliniamente.

(c) În cazul clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea la parter, acesta se vor amplasa în aliniament .

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu o distanță de 6m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12m.

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

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

ARTICOLUL 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 pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Se va asigura numărul necesar de accese în garajele subterane corespunzător capacității garajelor, estimat la momentul proiectării imobilelor.

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 250 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte activități:

-conform *Anexei 2* din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de S+P+6,

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt,

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tablă lisă fălțuită, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15m.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial / masterplan spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal.

În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

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.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,4

INDICII URBANISTICI SE VOR RAPORTA LA INTREAGA SUPRAFATA DE TEREN
REGLEMENTATA PRIN PUZ INCADRATA IN UTR LCM

B.REGULAMENT PENTRU UTR S Is Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, cabinete medicale, birouri notariale, cabinete de asistența socială, cresa, gradinita.

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

ARTICOLUL 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 – cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă sau alee de acces pietonal și/sau carosabil
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
- (d) să aibă formă regulată în înțeles urban

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor amplasa în aliniament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu 5m. În cazul parcelelor de colț retragerea minimă de 5m se va respecta față de toate limitele laterale.

ARTICOLUL 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 4,5m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 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 pentru utilizatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m și respectiv P+4+R(M).

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

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 o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării 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.

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea nu e obligatorie. În cazul în care se propun împrejurimi, acestea vor fi 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor fi dublate de garduri vii.

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

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

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%(parcele comune)

POT maxim = 75%(parcele de colt)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2(parcele comune)

CUT maxim = 2,8(parcele de colt)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.

C. REGULAMENT PENTRU UTR S_Va_Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A SPAȚIULUI VERDE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Spatiul verde se va amplasa in cadrul PUZ-ului dezvoltat pe baza de plan director (masterplan) in zona de centru al acestuia, la o distanta aproximativ egala de cele trei zone cu locuinte colective si adiacent terenului pe care se va amplasa o gradinita.

ARTICOLUL 5 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spatiul verde este adiacent pe o latura strazii propuse prin PUZ. Aceasta este o strada cu profil tip III.G conf. *Anexei 6* din Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Pentru aleile pietonale din interiorul spatiului verde se vor utiliza pavimente permeabile.

ARTICOLUL 6 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor parca în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice adiacente strazii de acces la spatiul verde.

ARTICOLUL 7 – 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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 8 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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.

ARTICOLUL 9 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejurimile 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.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 10 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 5%

ARTICOLUL 11 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT admis = 0.1

D. REGULAMENT PENTRU UTR S Is1 Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Centru cultural.

ARTICOLUL 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.

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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura parcelara existenta.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 9 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regului de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 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 4,5m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 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 pentru utilizatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este de:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- parcare pentru biciclete -1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 12 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+2+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 (centru cultural).

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, 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 o 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.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI 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 împiedica realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

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.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

E. REGULAMENT PENTRU UTR S Is3 Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lacas de cult.

ARTICOLUL 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.

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.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura parcelara existenta.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 7,5 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de o limită laterală sau posterioara de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2 m.

ARTICOLUL 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 4,5m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 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 pentru utilizatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Locuințe individuale (unifamiliale): un loc de parcare.

Biserici:

- 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 21 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 exprima caracterul programului (biresica ortodoxa).

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

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.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.

arh. Sorin Scripcariu