

REGULAMENTUL DE URBANISM

P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL conf. Aviz de Oportunitate nr. 685 din 24.07.2018

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Aleea Azur FN, nr. cad. 309463, 309944

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism din Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Cluj – Napoca.

Amplasament lucrare: loc. Cluj-Napoca, str. Aleea Azur, nr. cad. 309463, 309944
Beneficiari: PAROHIA SF. IOAN BOTEZATORUL
Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L. Cluj
Proiect nr. : 34/2016
Data elaborarii: decembrie 2019

Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta reglementata, respectiv UTR = **S_Is*** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, si **S_Va** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism nr. 1844 din 10.05.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si a avizului de Oportunitate nr. 685/24.07.2018.

Teritoriul studiat prin Planul Urbanistic Zonal, conform Avizului de Oportunitate nr. 685/24.07.2018, este zona de locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici, situata in cartierul Zorilor sud, pe latura estica a strazii Eugen Ionesco, pe aliniamentul de la nr. 81-91. Prin prezenta documentatie se studiaza zona cu caracter rezidential aflata in proces de urbanizare cuprinsa intre Eugen Ionesco in partea de vest, strada Alecu Russo in partea de nord si zona rezidentiala constituita in partea de sud (PUZ aprobat prin HCL nr. 257/2014).

Prin prezentul PUZ se reglementeaza dezvoltarea urbanistica a subzonei de institutii si servicii publice sau de interes public, propusa pe cele doua parcele care au generat prezenta documentatie, identificate cu nr. CAD. 309463 si nr. CAD. 309944.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta S_Is* si S_Va, pentru suprafata de 1194 mp, respectiv parcelele cu numerele cadastrale 309463 si 309944 si o parcela cu suprafata de 75 de mp conform Hotararii Judecatoresti nr. 7561/31.10.2019 si a expertizei juridice anexa.

S_Is* - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE

SECȚIUNEA 1. 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 de culte, cultural, social, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip religios, educațional, de asistența socială etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

Subzone:

S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI 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 trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Parcellele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 685 /24.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Eugen

Ionesco, strada Alecu Russo si strada Ana Aslan, care sunt grevate de servitute de utilitate publica conform PUG Cluj-Napoca aprobat.

Parcellele reglementate prin prezenta documentatie sunt accesibile de pe strada Eugen Ionesco, pe un drum privat Aleea Azur (din care beneficiarul are cota parte de 148/1154 – conform extrasului de Carte Funciara nr. 264972). Profilul strazii Aleea Azur a fost stabilit la 9.00 m prin documentatii PUD aprobate cu HCL nr. 220/2014 si 525/2013; pentru care parcelele reglementate care au front la strada Aleea Azur vor trece printr-un proces de dezmembrare pentru intregirea profilului stradal stabilit prin documentatiile aprobate mentionate mai sus.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Aleea Azur conform avizelor obtinute de la administratorul acestora si sunt prezentate pe plansa de Retele Edilitare din cadrul prezentei documentatii. Retelele edilitare care in prezent nu ajung pana la parcelele reglementate prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor propuse.

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

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.

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de cult, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de asistență socială. 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 (inclusiv casa parohiala), 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 respecte distanța minimă de 8.00 m fata de Aleea Azur.

(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. 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.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele integrate in prezenta documentatie, cuprinse in UTR S_Is* se identifica cu numerele cadastrale 309463, 309944 si inca o parcela atribuita beneficiarului prin Hotarare judecatoreasca numarul 7561/31.102019, in total o suprafata de 1194 mp (parcela cu nr. Cad. 309463 are o suprafata de mp, parcela cu nr. Cad. 309944 are o suprafata de mp, iar cealalta parcela are o suprafata de 75 mp). Aceste parcele se vor comasa pentru a rezulta un singur numar cadastral, in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Parcelele actuale au forma aproximativ dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni in plan:

-parcela cu nr. Cad. 309944 cu suprafata de 694 mp, are front la strada Aleea Azur de 17.00 m (front existent inainte de dezmembrare pentru intregirea profilului strazii Aleea Azur), latime minima de 12.10 m si lungime maxima de 52.24 m;

-parcela cu nr. Cad. 309463 cu suprafata de 425 mp, nu are front la strada Aleea Azur, are latime minima de 15.65m, latime maxima de 16.37m si lungime maxima de 29.30 m;

-parcela atribuita in urma Hotararii Judecatoresti nr. 7561/31.102019, are o suprafata de 75 mp, fara front la strada Aleea Azur, latime de 3.36m si lungime de 24.25 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament, in cadrul UTR, va fi de minim 10 m pentru functiunea de cult, respectiv pentru lacasul de cult propus – biserica ortodoxa.

Pentru functiunea de locuinta de serviciu (casa parohiala) retragerea fata de aliniament, in cadrul UTR, va fi de minim 5.00 m.

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

Clădirea pentru lacasul de cult (biserica) se va retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în toate situațiile cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Pentru locuinta de serviciu (casa parohiala) se va respecta o retragere laterala minima de 3.00 m spre est si o retragere minima de 4.50 m spre est.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim 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

Zona studiata este deservita de strada Eugen Ionesco, strada grevata de servitute de utilitate publica, conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Din aceasta strada publica, se desprinde Aleea Azur- drum privat. Parcelele reglementate vor avea acces pietonal si auto direct din strada Aleea Azur – drum privat conform extrasului de Carte Funciara nr. 264972, drum din care proprietarul parcelelor reglementate are cota parte de 148/1154.

Accesul auto, pe parcelele reglementate, va avea latimea minima de 3.80 m si inaltime libera de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor in caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

- pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare
 - pentru locuinta de serviciu (casa parohiala) sunt prevazute 2 locuri de parcare amenajate la sol
- Locurile de parcare amenajate pe sol vor respecta distanta minima de 8.00 m fata de Aleea Azur, alee din care se realizeaza accesul auto si pietonal principal pe parcela.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru lacasul de cult (biserica ortodoxa) inaltimea maxima nu va depasi 18 m, respectiv S(D)+P+E+R(M); iar pentru locuinta de serviciu inaltimea maxima nu va depasi 12 m, respectiv S(D)+P+E+R(M).

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, aliniatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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 / 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. Se admit lucarne și 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.

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 modernitatea 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 lisă fălțuită 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată, respectiv strada Aleea Azur, e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

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 înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale 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 împrejurimilor 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 împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de
P.O.T. 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 înțeles urbanistic.

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

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de
C.U.T. maxim = 0.9

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).

S Va- SUBZONA DE SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice situate în zone cu alt caracter, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI 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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Parcelele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 685 /24.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Eugen Ionesco, strada Alecu Russo și strada Ana Aslan, care sunt grevate de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat.

Parcelele reglementate prin prezenta documentație sunt accesibile de pe strada Eugen Ionesco, pe un drum privat Aleea Azur (din care beneficiarul are cota parte de 148/1154 – conform extrasului de Carte Funciara nr. 264972). Profilul strazii Aleea Azur a fost stabilit la 9.00 m prin documentații PUD aprobate cu HCL nr. 220/2014 și 525/2013; pentru care parcelele reglementate care au front la strada Aleea Azur vor trece printr-un proces de dezmembrare pentru întregirea profilului stradal stabilit prin documentațiile aprobate menționate mai sus.

Rețelele edilitare sunt existente pe strada Aleea Azur conform avizelor obținute de la administratorul acestora și sunt prezentate pe planșa de Rețele Edilitare din cadrul prezentei documentații. Rețelele edilitare care în prezent nu ajung până la parcelele reglementate prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor propuse.

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

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.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo,

reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

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 1 la prezentul Regulament.

1. 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) grupuri sanitare

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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.

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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela inclusă în UTR S_Va din zona reglementată are front la strada Aleea Azur de 16.90 m și lățime minimă de 16.04 m, cu o lățime de 9.00 m. Suprafața parcelei este de 153.00 mp și include o alee de acces carosabilă cu lățimea de 3.80 m pe toată lungimea laturii vestice; include spațiu verde amenajat pe sol natural, alei cu pietris și zone de amplasare echipamente de joc exterior pentru copii, aparate de fitness.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru grupurile sanitare se va respecta o retragere de la aliniament de minim 5.00 m.

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

Pentru grupurile sanitare, lateral se va respecta o retragere de 3.00 m, iar posterior o retragere de 1.00 m.

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 de 4.5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona studiată este deservită de strada Eugen Ionesco, strada grevată de servitute de utilitate publică, conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Din această stradă publică, se desprinde Aleea Azur - drum privat. Parcelele reglementate vor avea acces pietonal și auto direct din strada Aleea Azur – drum privat conform extrasului de Carte Funciara nr. 264972, drum din care proprietarul parcelelor reglementate are cota parte de 148/1154.

Accesul auto, pe parcelele reglementate, va avea lățimea minimă de 3.80 m și înălțime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea și parcarea autovehiculelor pe teritoriul spațiilor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P.

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.

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

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată, respectiv strada Aleea Azur, e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelunghite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelunghi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit: arh. urb. Doina Munteanu
 arh. urb. Nicoleta Micu