

P.U.Z. - Plan reglementari urbanistice

- bulevardul Muncii, nr.191-195, Cluj-Napoca -



Indici:
 S_{max}=5648.00mp - nr.CF.:326873; nr.cad:326873;

U.T.R.=M3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
 Zona cu functiuni mixte de tip suburban dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie ale municipiului

P.O.T.propus=40.00%;
 Pentru nivelele cu destinatia de locuinte AC maxima=40%SI(suprafiata terenului)
 C.U.T.propus=2.0

U.T.R.=S_{Va} - subzona spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie

P.O.T.propus=5.00%
 C.U.T.propus=0.1

Limite:

- limita zona studiata prin PUZ-UTR=UM3 - zona de urbanizare;
- limita zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
- limita de proprietate studiată
- limita de proprietate vecinată
- limita de UTR ur

- UTR-ur:**
- Teren afilii in proprietatea beneficiarilor (inițiator PUZ) - UTR UM3 - zona de urbanizare;
 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
 - UTR UM3 - zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
 - UTR ULI/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime - individuale si colective
 - UTR A - zona a locuintilor si unitatilor agricole situate in intravilan - pasuni, fanete, terenuri arabile, pepiniera
 - UTR Is_A - zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ambiiun independent

- ▲ acces auto
- ▲ acces peilonal

RETRAGERI SI ALINIAMENTE

- Aliniamente si retrageri propuse parcela 1:
- retragere 11.00m fata de limita nordica
 - retragere 10.50m fata de limita vestica
 - retragere 6.00m fata de limita estica
 - aliniere 6.00 m fata de limita sudica

RETRAGERI SI ALINIAMENTE

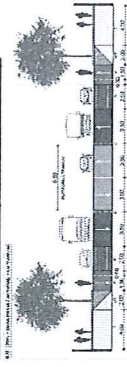
- Aliniamente si retrageri propuse parcela 3:
- retragere 10.50m fata de limita vestica
 - retragere 11.00m fata de limita estica
 - aliniere 6.00 m fata de limita nordica
 - retragere 5.00 m fata de limita sudica

BILANT TERITORIAL IUTRI

Nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	5648.00	100
2	UTR=M3-parcels 1	2053.15	36.35
3	UTR=S_Va-parcels 2	591.00	10.48
4	UTR=M3-parcels 3	2197.15	38.90
5	circulatii	686.70	12.15
6	suprafata pentru regularizarea drumului	120.00	2.12
Total		5648.00	100.00

Regim de inaltime: 2S+P+SE+ER
 Inaltime maxima:
 H maxim atic=21.00m
 H maxim=25.00m
Necesari locuri de parcare:
 locurile de parcare vor fi dimensionate conform Anexa 2 a regulamentului PUG aprobat cu HCL nr.483/22.12.2014 (se esimeaza un numar de aproximativ 101 de locuri de parcare)
 P.O.T.propus=40.00%
 C.U.T.propus=2.0

Profilul bulevardului Muncii (conform PUG-Anexa 6):



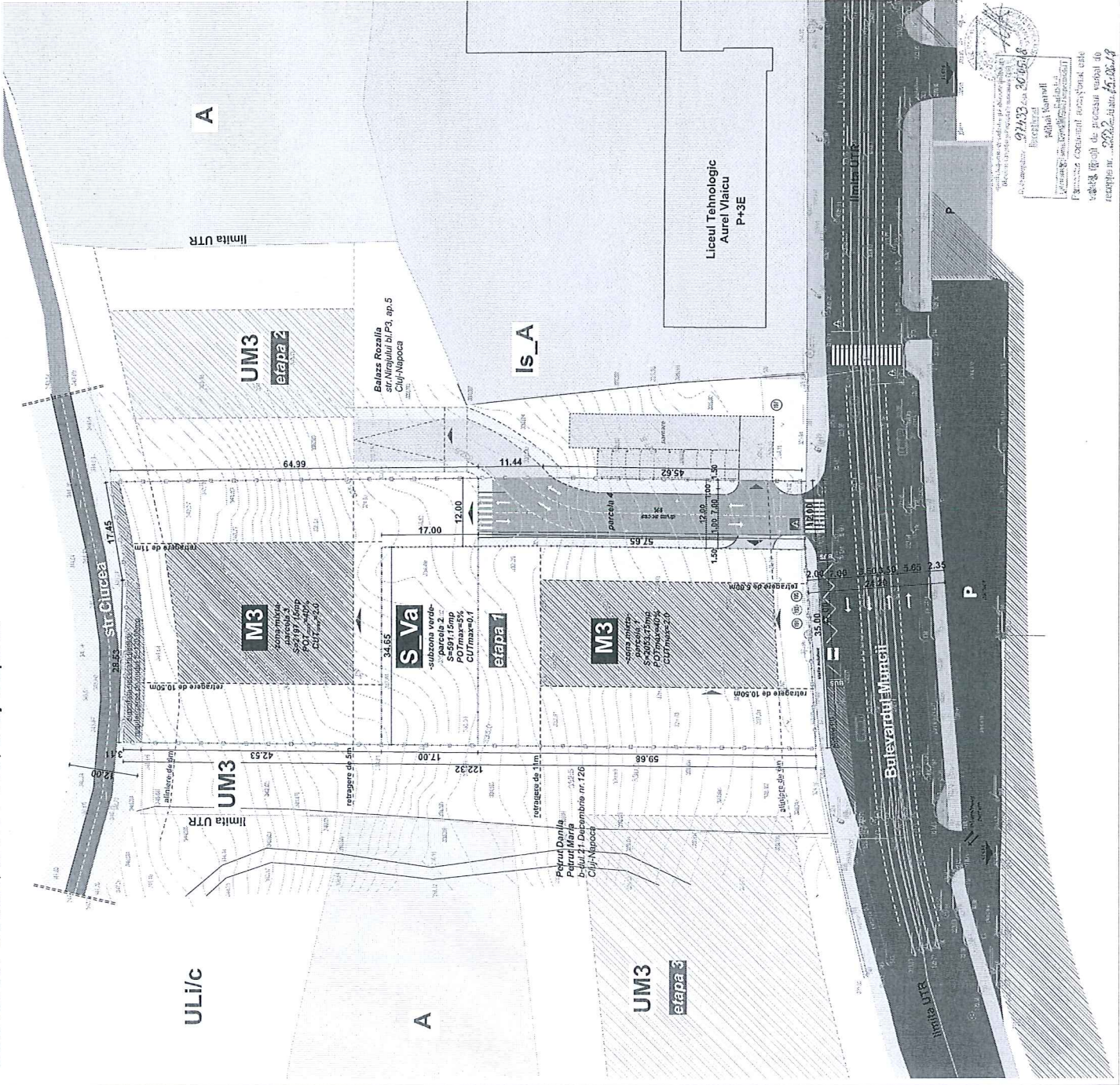
Obiectivul: Studiu de fezabilitate si proiectare urbanistica si constructiva a terenului destinat dezvoltarii unei zone cu functiuni mixte de tip suburban dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie ale municipiului.

Beneficiar: BERCAN RAMONA-CRISTINA Cluj-Napoca

Proiectant GENERAL: SC BOGARII CONSTRUCTIVI SRL Cluj-Napoca

Sar proiect: arh. Mirabela PETRINA
 Proiectat: arh. Andreea NONOSEL
 arh. Ciprian SECARA

Data: 01.2019
 Scara: 1:500
 Format: 420x297mm
 Nr. proiect: 05/2018
 Planşa nr.: A/P.U.Z.103



97483
 20.05.18
 Mirabela Petrina
 arhitect
 P. U. Z. - Plan reglementari urbanistice
 - bulevardul Muncii, nr.191-195, Cluj-Napoca -

Anexa 7

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD. MUNCII, NR. 191-195, CLUJ-NAPOCA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

UM3 – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

Proprietarul terenului situat in Cluj-Napoca, bvd. Muncii, nr. 191-195, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unor imobile de locuinte colective si servicii la parter (pentru imobilul 1), oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 947/31.10.2018.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 5648 mp conform CF nr. 326873 si apartine d-nei Bercan Ramona-Cristina.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului, iar obiectivul proiectului este **PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD.MUNCII, NR.191-195 IN SCOPUL CONSTRUIRII UNOR IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER** in Cluj-Napoca, bulevardul Muncii, nr.191-195, jud. Cluj.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr.:724/23.02.2018 elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respectiv a prevederilor PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de nord est a municipiului Cluj-Napoca, la nord de bulevardul Muncii. Terenul este mărginit la est si vest de terenuri proprietate private, iar pe latura Nordica de str. Ciucea.

Suprafață totala a terenului este de 5648mp, in scris in CF 326873, si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de

urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

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

Construcția se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de natura terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are deschidere la bulevardul Muncii, pe latura sudica si la str. Ciucea pe latura nordica.

Se propune o dezmembrare pe latura nordica a parcelei (suprafata de 120 mp), pentru a largi str. Ciucea, care in prezent are o latime variabila, de aproximativ 2.90 m, la un profil de 12 m.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrărilor terenului pentru realizare profil stradal (str Ciucea) sau realizare profil trotuar bulevardul Muncii, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/ dezmembrărilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanta de minim 5.00 m fata de Blvd. Muncii si de min. 6.00 fata de str. Ciucea.

ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare: parceta 1

- retragere 11.00m fata de limita nordica
- retragere 10.50m fata de limita vestica
- retragere 6.00m fata de limita estica
- aliniere 5.00 m fata de limita sudica

parceta 3

- aliniere 6.00 m fata de limita nordica
- retragere 10.50m fata de limita vestica
- retragere 11.00m fata de limita estica
- retragere 5.00 m fata de limita sudica

ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parceta:
Nu este cazul.

7. Reguli cu privire la accesese obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Muncii. Pentru accesul auto la parcelele propuse prin prezentul PUZ, se propune realizarea unei zone de circulatii de interes local, cu o cale de acces cu profil de 12 m. Din aceasta zona de circulatii, prin intermediul unor rampe auto, se asigura accesul la subsolurile celor doua imobile propuse.

Se estimeaza un numar de aproximativ 190 locuri de parcare.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale de pe latura sudica si nordica a amplasamentului studiat- din bulevardul Muncii, respectiv strada Ciucea, atat pentru imobilele de locuinte cat si pentru parterul primului imobil unde se regasesc servicii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Se propune dezmembrarea ampalsamentului studiat in 4 parcele, astfel :

Parcela 1- 2030.00mp UTR- M3_B – Zona mixta

Parcela 2- 591.00mp UTR- S_Va_B – Subzona verde-scuaruri, gradini, parc cu acces public nelimitat

Parcela 3- 2197.15.00mp UTR- M3_B – Zona mixta

Parcela 4- 686.70mp UTR- M3_B – Zona mixta- Zona de circulatii de interes local

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejurimi

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

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

M3_B – zona mixta

S_Va_B – Subzona verde- scuaruri, gradini, parc cu acces public nelimitat

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M3_B – zona mixta

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiune mixta de tip subcentral, cu profil functional si morfologic mixt.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR M3_B- parcela 1; UTR M3_B- parcela 3; UTR M3_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local;**

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren

Bvd. Muncii – profil tip II.B – 35 m – terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca 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 fi avizate de CTATU.

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR M3_B- parcela 1, 3

Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, etc.

UTR M3_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local

Se admit căi de acces carosabile, pietonale, ciclistice, plantații de aliniament, locuri de parcare, iluminat public, mobilier urban, elemente ale rețelei edilitare urbane.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR M3_B- parcela 1, 3

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

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

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

a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).

b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

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

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

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

Publicitate comercială cu condiția respectării Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

UTR M3_B- parcela 1, 3

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 refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

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,
Constructii provizorii de orice natură;
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
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.

UTR M3_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local:
Orice alte utilizari decat cele admise la punctele 1 si 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Structura parcelarului se va realiza conform planselor PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR M3_B- parcela 1, 3

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrarilor terenului pentru realizare profil stradal (str. Ciucea) sau realizare profil trotuar bulevardul Muncii, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/ dezmembrarilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de minim 5.00 m fata de Blvd. Muncii și de min. 6.00 fata de str. Ciucea.

Se permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.

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

parcela 1

- retragere 11.00m fata de limita nordica*
- retragere 10.50m fata de limita vistica*
- retragere 6.00m fata de limita estica*
- aliniere 5.00 m fata de limita sudica*

parcela 3

- retragere 10.50m fata de limita vistica*
- retragere 11.00m fata de limita estica*
- aliniere 6.00 m fata de limita nordica*
- retragere 5.00 m fata de limita sudica*

Se permite depășirea retragerilor laterale, posterioare și fata de alinierea propusa cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR M3_B- parcela 1, 3

Organizarea acceselor carosabile se va face din Bulevardul Muncii și str. Ciucea, respectiv prin intermediul străzii de interes local, propusă prin prezentul PUZ.

Pentru spațiile pietonale propuse, se asigură, după caz, accesul vehiculelor de intervenție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR M3_B- parcela 1, 3

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

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR M3_B- parcela 1, 3

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR M3_B- parcela 1, 3

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR M3_B- parcela 1, 3

Zona e echipată edilitar complet. 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Deseurile menajere, de la locuinte si spatiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodaresc comun amplasat pe teren, de tip ingropat, cu actionare hidraulica, accesibil din spatiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR M3_B- parcela 1, 3

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

14. ÎMPREJMUIRI

UTR M3_B- parcela 1, 3

UTR M3_B- parcela 4-zona de circulații de interes local:

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR M3_B- parcela 1, 3

POT maxim = 40%

UTR M3_B- parcela 4-zona de circulații de interes local

POT maxim = 0.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR M3_B- parcela 1, 3

CUT maxim = 2.0

UTR M3_B- parcela 4-zona de circulații de interes local

CUT maxim = 0.00

S. Va. B – subzona verde, scuaruri, grădini, parc cu acces public nelimitat (1 parcela)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

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 PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C.REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL 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 parcării, 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

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) *edicule, componente ale amenajării peisagere;*
- (e) *construcții pentru activități culturale și alimentație publică;*
- (f) *grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate,*
- (g) *ziduri de sprijin*

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

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

Conform planșelor aferente prezentului PUZ

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili după caz, minimum 5.00m.

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

Se va stabili după caz, minimum 5.00m.

Daca se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili după caz, minimum H între clădiri.

Daca se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona va avea caracter exclusiv pietonal și velo.

Este permis accesul ocazional al vehiculelor pentru întreținere / curățenie / intervenție. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dalaje prefabricate etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămiși asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor in zona.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 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 (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul 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 (CUT)

CUT 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. Mirela Petrina

