

Denumirea lucrării **P.U.Z. – de restructurare urbana-Ansambluri cu functiuni mixte, str.Septimiu**

**Muresan**

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

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

Amplasament : **str. SEPTIMIU MURESAN, nr.2-7,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Proiect nr. : **52/2018**

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

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**

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

**Telefon – Fax : 0264 - 414856**

**Mobil : 0752 223 302**

**Colectiv de elaborare:**

**ing. Istvan Varga**

**arh. indrumator Sorin Mircea Cosoveanu**

**arh. Andrei Varga**



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

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

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

Amplasament : **str. SEPTIMIU MURESAN, nr.2-7,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**

### 1.2. Obiectul lucrarii

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

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

Partial in:

**U.T.R. RrM3** – “PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS”

Zona studiata are un potential extraordinar de dezvoltare fiind amplasata in proximitatea strazii Giordano Bruno, artera principal care deserveste Gara Cluj-Napoca si Autogara Beta, in vecinatatea platformei industrial Remarul “16 Februarie” si beneficiaza de o pozitie dominanta fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata.

Complementar locuirii, in zona s-au dezvoltat si functiuni administrative, comerciale si financiare, fie prin imobile destinate acestor functiuni, imobile mixte sau prin conversia celor existente.

Astfel se doreste restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, birouri, comert si servicii.

### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 5230 din 06.12.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul HGR 525/1996.
- Aviz de oportunitate nr.242/ 18.04.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de “teren si constructii” situandu-se in intravilanul mun. Cluj-Napoca. Zona are un potential bun de dezvoltare.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Obiectivul studiat se afla in mun.Cluj Napoca,in cartierul Dambul Rotund, in nord-vestul orasului Cluj Napoca.

Terenul este marginit pe latura nord,est si vest de proprietati private, iar pe latura de sud de strada Septimiu Muresan.

### **SITUATIE EXISTENTA**

$S_{\text{teren}}=12.023,00 \text{ m}^2$

### **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA / CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE A SE DESFIINTA**

**$S_{\text{teren}}= 4.115,00 \text{ m}^2$  CF. NR. 253387, PROPRIETAR: SC DALTON SERVICII SRL**

$S_{\text{construita}} = 1.752,00 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfasurata}} = 2.661,00 \text{ m}^2$

C1 - "SEDIU ADMINISTRATIV" - P+3E -  $S_c = 303 \text{ m}^2$

C2 - "HALA DE PRODUCTIE" - P -  $S_c = 1178 \text{ m}^2$

C3 - "DEPOZIT LUBRIFIANTI" - P -  $S_c = 186 \text{ m}^2$

C4 - "DEPOZIT MATERIALE" - P -  $S_c = 42 \text{ m}^2$

C5 - "SOPRON DEPOZITARE MATERIALE" - P -  $S_c = 43 \text{ m}^2$

**$S_{\text{teren}}= 7.415,00 \text{ m}^2$  CF. NR. 263730, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL**

$S_{\text{construita}} = 3.414,00 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfasurata}} = 6.610,00 \text{ m}^2$

C1 - "DEPOZIT MEDICAMENTE + CORP ADMINISTRATIV" - P+1 -  $S_c = 3196 \text{ m}^2$

C2 - "CABINA PORTAR" - P -  $S_c = 11 \text{ m}^2$

C3 - "SOPRON+MAGAZIE+DEPOZIT CARBURANTI" - P -  $S_c = 207 \text{ m}^2$

**$S_{\text{teren}}= 493,00 \text{ m}^2$  CF. NR. 255986, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL**

$S_{\text{construita}} = 114,00 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfasurata}} = 114,00 \text{ m}^2$

C1 - "CABINA PORTAR" - P -  $S_c = 13 \text{ m}^2$

C2 - "ATELIER MECANIC, BIROU, WC SI MAGAZIE" - P -  $S_c = 41 \text{ m}^2$

C3 - "COPERTINA...- SOLUTIE PROVIZORIE" -  $S_c = 28 \text{ m}^2$

C4 - "COPERTINA...- SOLUTIE PROVIZORIE" - P -  $S_c = 32 \text{ m}^2$

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat se afla in nord-vestul mun.Cluj Napoca.

Conform incadrarilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-83 localitatea Cluj-Napoca se incadreaza conform anexei D in zona III. Viteza de calcul a vanturilor in localitatea Cluj-Napoca este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-1/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani  $a_g=0,08 \text{ g}$  si valoarea perioadei de colt  $T_c=0,7 \text{ sec}$ , iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

### **2.4. Circulatia**

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Septimiu Muresan.

Din strada Septimiu Muresan se propune accesul in cele 2 parcaje subterane propuse.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca și este construit.

## **2.6. Echiparea edilitara**

În zona există toate rețele.

**1. Alimentarea cu apă** -- Alimentarea cu apă a obiectivului este asigurată de la rețeaua de apă potabilă a localității și se folosește în scop potabil și la igienizarea spațiilor.

**2. Evacuarea apelor uzate :**

-apele uzate sunt de tip menajer și se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală.

**3. Asigurarea cu apă tehnologică**-nu este necesară .

**4. Asigurarea agentului termic**

Încalzirea spațiilor și a apei se realizează cu ajutorul unei C.T. Turbo aferente fiecărui apartament/spațiu comercial; Gaz metan –există pe amplasament;

**5. Energia electrică** este asigurată de la rețeaua electrică de distribuție de joasă tensiune existentă în zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecția mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Informarea populației se va face conform metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Respectiva metodologie stabilește componentele obligatorii ale informării și consultării publicului care se aplică în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

S-au obținut anterior următoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 5230 din 06.12.2018 anexat documentației prin care se solicită elaborare PUZ
- Aviz de oportunitate nr.242/ 18.04.2019

## **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona aparține intravilanului mun. Cluj-Napoca.

Destinația zonei conform P.U.G este:

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

Parțial în:

**U.T.R. RrM3** – “PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS”

Conform Avizului de oportunitate nr.242/18.04.2019 categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Pentru reglementarea urbanistica se propune **R.L.U. U.T.R. M5,**

Pentru zona verde se propune **R.L.U. U.T.R. M5 S \_ Va.**

### **Categoriile functionale propuse sunt:**

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

**-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S\_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **Circulatia stradala**

Accesul auto se face direct din strada de acces Septimiu Muresan

Accesul pietonal se face direct din strada de acces.

#### **Circulatia in incinte**

Se propune realizarea unei alei auto pe latura sudica a amplasamentului, cu acces din strada Septimiu Muresan.

#### **Parcaje**

Se prevad doua parcaje subterane pentru toate functiunile. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

#### **Circulatii pietonale**

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la spatiile comerciale de la parter, accese la locuintele colective, spatii verzi, puncte gospodaresti, parcaje subterane.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Conform Avizului de oportunitate nr.242/18.04.2019 categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**-zona mixta: RiM- P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

**-subzona verde cu acces public nelimitat S\_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1**

## **Bilant teritorial zona reglementata:**

### **TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA:**

**INVESTITOR: SC SDC IMOBILIARE SRL**

**Steren=12 023,00 m<sup>2</sup> compus din:**

Steren= 4.115,00 m<sup>2</sup> CF. NR. 253387, PROPRIETAR: SC DALTON SERVICII SRL

Steren= 7.415,00 m<sup>2</sup> CF. NR. 263730, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL

Steren= 493,00 m<sup>2</sup> CF. NR. 255986, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL

**din care :**

**S teren UTR M5 ZONA MIXTA = 11 523,00 m<sup>2</sup>**

**S teren UTR M5 SUBZONA S\_Va = 500,00 m<sup>2</sup>**

### **U.T.R. = M5-ZONA MIXTA:**

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

**CUT MAX. = 2.8**

S construita = 5.769,60 m<sup>2</sup>

S desfasurata constructii supraterana = 33.664,40 m<sup>2</sup>

S desfasurata constructii subterane = 15.535,30 m<sup>2</sup>

S desfasurata total = 49.199,70 m<sup>2</sup>

**POT PROPUS = 52.31%**

**CUT PROPUS = 2.8**

+Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT

S teren = 12 023,00 m<sup>2</sup>

+Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT

S teren UTR M5= 11 523,00 m<sup>2</sup>

+Indicii PROPUSI sunt valabili doar pentru posibilitatea de mobilare prezentata

### **FUNCTIONI:**

**LOCUIRE :** S construita desfasurata = 22 080,55 m<sup>2</sup>

S utila desfasurata = aprox. 17 600 m<sup>2</sup>

+Numar de apartamente aprox. - 300 AU < 100 m<sup>2</sup>

CORP A : numar de apartamente aprox. 170 AU < 100 m<sup>2</sup>

CORP B : numar de apartamente aprox. 130 AU < 100 m<sup>2</sup>

+Numar locuri de parcare - 300

**BIROURI :** S construita desfasurata = 5 814,25 m<sup>2</sup>

S utila desfasurata = aprox. 4 000 m<sup>2</sup>

+Numar locuri de parcare - 50

**COMERT, SERVICII:** S construita desfasurata = 5 769,60 m<sup>2</sup>

S utila vanzare = aprox. 3 000 m<sup>2</sup>

+Numar locuri de parcare - 85

### **CARACTERISTICI**

Regim de inaltime : (I-3S)+P+1E; H max. = 10 m

(I-3S)+P+10E+ER; H max. = 41 m

(I-3S)+P+12E+ER; H max. = 47 m

+Regimul de inaltime reglementat nu include etaje tehnice. Acestea sunt admise si nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.

### **SPATII VERZI PE SOL NATURAL**

+Spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

+Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi organizate pe

sol natural este S teren = 12 023,00 m<sup>2</sup>  
S spatii verzi in sol natural = 3 606,90 m<sup>2</sup>(30%)

## **UTR M5 - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT S Va**

**POT MAX. = 5%**

**CUT MAX. = 0.1**

**POT PROPUS = nu este cazul**

**CUT PROPUS = nu este cazul**

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici

POT, CUT = 500,00 m<sup>2</sup>

### **FUNCTIONI:**

nu este cazul

### **CARACTERISTICI:**

Regim de inaltime maxim = nu este cazul

H max. = nu este cazul

## **TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE AUTO : 435**

**LOCUIRE** : Necesar numar locuri de parcare - 300

**BIROURI** : Necesar numar locuri de parcare - 50

**COMERT, SERVICII**: Necesar numar locuri de parcare - 85

## **TOTAL PROPUS LOCURI DE PARCARE AUTO : 435**

LOCURI DE PARCARE AUTO SUPRATERANE : 17

LOCURI DE PARCARE AUTO SUBTERANE: 418

### **SPATII VERZI PE SOL NATURAL**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% in cazul P.O.T. max = 40% si minimum 20% in cazul P.O.T. maxim 50% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor libere.

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

Regimul de inaltime va fi variabil,

(I-3S)+P+1E; H max. = 10 m

(I-3S)+P+10E+ER; H max. = 41 m

(I-3S)+P+12E+ER; H max. = 47 m

+Regimul de inaltime reglementat nu include etaje tehnice. Acestea sunt admise si nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.

### **Regimul de aliniere a constructiilor**

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

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

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

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

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

#### **3.6.2. Canalizarea**

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

#### **3.6.3. Alimentarea cu gaze**

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

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrica**

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

### **3.7. Protectia mediului**

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creeaza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu  $\varnothing = 200$  si se vor racorda retelei publice de canalizare.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul.

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.

## **4. CONCLUZII**

Destinatia zonei conform P.U.G este:

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

Partial in:

**U.T.R. RrM3** – "PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS"

Zona studiata are un potential extraordinar de dezvoltare fiind amplasata in proximitatea strazii Giordano Bruno, artera principal care deserveste Gara Cluj-Napoca si Autogara Beta, in vecinatatea platformei industrial Remarul "16 Februarie" si beneficiaza de o pozitie dominanta fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata.

Complementar locuirii, in zona s-au dezvoltat si functiuni administrative, comerciale si financiare, fie prin imobile destinate acestor functiuni, imobile mixte sau prin conversia celor existente.

Astfel se doreste restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, birouri, comert si servicii.

Conform Avizului de oportunitate nr.242/18.04.2019 categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii

procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

**Indicatorii urbanistici obligatorii:**

-zona mixta: RiM- P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

-subzona verde cu acces public nelimitat S\_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1

Pentru reglementarea urbanistica se propune **R.L.U. U.T.R. M5,**

Pentru zona verde se propune **R.L.U. U.T.R. M5 S\_Va.**

**Categoriile functionale propuse sunt:**

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

**-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S\_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1**

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

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

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+IE; H max. = 10 m;(I-3S)+P+IOE+ER; H max. = 41 m;

(I-3S)+P+I2E+ER; H max. = 47 m

Regimul de aliniere a constructiilor

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

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

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

Prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin aducerea de activitati noi, compatibile cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Intocmit,

Ing. Istvan Varga

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **I.1.Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. – de restructurare urbana-Ansambluri cu functiuni mixte, str. Septimiu Muresan**

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

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

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

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

### **I.2.Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

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

### **I.3.Domeniul de aplicare**

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

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

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

Zona studiata nu prezinta factori de risc natural sau tehnologici.

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

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

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

### **II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Amplasarea fata de aliniament**

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

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

#### **Amplasarea in interiorul parcelei**

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

### **II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numarul si caracteristicile acceselor prevazute se vor

conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse în prezentul Regulament.

### **Accese pietonale**

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

### **II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **III.11. Unitati si subunitati functionale**

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

Destinatia zonei este: **U.T.R. Rim** – “RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL-ZONA MIXTA”

Partial in: **U.T.R. RrM3** – “PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS”

Conform Avizului de oportunitate nr.242/18.04.2019 categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

## **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Pentru reglementarea urbanistica se propune **R.L.U. U.T.R. M5**

Pentru zona verde se propune **R.L.U. U.T.R. M5 S\_Va**.

### **Categoriile functionale propuse sunt:**

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

**-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S\_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1**

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

## **UTR M5 -Zona mixtă**

### **SECȚIUNEA I.CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

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

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

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

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

Infrastructura urbană e în general degradată.

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

### **Caracterul propus**

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

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat.

## **A.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **I.UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

## 2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

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

## 3.UTILITĂZIRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

Construcții provizorii de orice natura.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze

amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

### 4.CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

(a) front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;

(c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

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

## 5.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

La strazile principale clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 25 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

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

## 7.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

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

## 8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

## 9.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 44 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 47 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3)S+P+12E+Er$ .

## II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

### Clădiri noi

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

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

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

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

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

### Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

## SECȚIUNEA 4.POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru ansamblul studiat:

**POT max = 60%**

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

Pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

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

Pentru ansamblul studiat:

**C.U.T. maxim = 2,8**

## ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT: U.T.R. M5 S\_Va

### SECȚIUNEA 1.CARACTERUL ZONEI

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

Subzone: S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

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

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

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

### **Servituți de utilitate publică:**

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

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

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **I. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
  - (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
  - (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
  - (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
  - (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
  - (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### **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

Se conservă structura cadastrală existentă.

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

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIDARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+I. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## II. 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

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

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

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

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

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

## 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 PUD.

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

Imprejmuirile 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 (POT)

POT 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 (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.