Facultatea de Arhitectura și Urbanism
Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca

MEMORIU

Proiect nr 8 / 2017

Cuprins

1. INTRODUCERE 6
1.1. DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI 6
1.2. DATE GENERALE: 6
1.3. DATE DE SINTEZĂ 7
1.4. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM 8
1.5. INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA 8
1.6. SURSE DOCUMENTARE 9
2. SITUAȚIA ACTUALĂ 9
2.1. EVOLUTIA ZONEI 9
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE 11
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 11
2.4. CIRCULAȚII 11
2.5. OCUPAREA TERENULUI 12
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ 12
2.7. PROBLEME DE MEDIU 12
2.8. CONSULTAREA POPULAȚIEI 12
3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE 13
3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 13
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBANE 13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 14
3.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE 14
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI 15
3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 16
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 16
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 16
4. CONCLUZII 17
4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ 17
4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE 18
4.6. CATEGORII DE COSTURI 18

1. INTRODUCERE

1.1. *DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI*

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. DE REGENERARE URBANA ZONA COMPLEX STUDENTESC OBSERVATOR**

Adresa: **Strada Observatorului, Nr. 36, Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

Initiator: **Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca**

Proiectant general: **Facultatea de Arhitectura si Urbanism, Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca**

Data etaborarii: **2017**

1.2. *DATE GENERALE:*

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca.
Terenul se află în proprietatea:

- Universității Tehnice din Cluj-Napoca

Suprafața totală a terenurilor cuprinse in studiu este de 39 186 mp din care va fi reglementată o suprafață de 39 186 mp.

Terenul are formă neregulată, este orientat pe directia E-V, paralel cu strada Observatorului, având un acces din strada Observatorului (la sud), un acces din strada Republicii (la est), doua accese din strada Rene Descartes (la nord) și un acces din strada Ceahlau (la vest).

Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private.

În zonă există rețelele edilitare (apă, curent electric, canalizare, gaz).

Imobilul menționat anterior se încadrează în UTR Lcs și parțial în UTR Is_A, UTR S_Et.

Pentru amplasamentul studiat a fost emis avizul de oportunitate nr 124/12.03.2019.

1.3. ***DATE DE SINTEZĂ***

Suprafața reglementată:

UTR Lcs – 34 830 mp
UTR S_Et - 2 443 mp
UTR Is_A - 1 913 mp
TOTAL – 39 186 mp

Suprafața nereglementată:

UTR S_L, Liu – 674 mp

TOTAL – 39 860 mp

Bilanț teritorial:

S construită - 7 538 mp
S alei / platforme / parcări - 6 444 mp
S verde - 25 204 mp
TOTAL - 39 186 mp

Date privind corpurile de proprietate aflate in zona:

Nr Crt	Adresa	Nr. CAD / CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Obs
1.	Str. Observatorului, nr. 36	329366	2969	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
2.	Str. Observatorului, nr. 36	330737	26721	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	

3.	Str. Observatorului, nr. 36	330738	525	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
4.	Str. Ceahlau, nr.77	300705	259	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
5.	Str. Observatorului, nr. 36	329366	2969	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
6.	Str. Observatorului,	321555	2800	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
7.	Str. Observatorului,	321534	371	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
8.	Str. Observatorului, nr. 32	297273	1270	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
9.	Str. Observatorului, nr. 32	275433	1230	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
10.	Str. Observatorului, nr. 32	297260	1230	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
11.	Str. Observatorului, nr. 32	268919	1245	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
12.	Str. Observatorului, nr. 32	297262	1240	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
	TOTAL		**39860**		

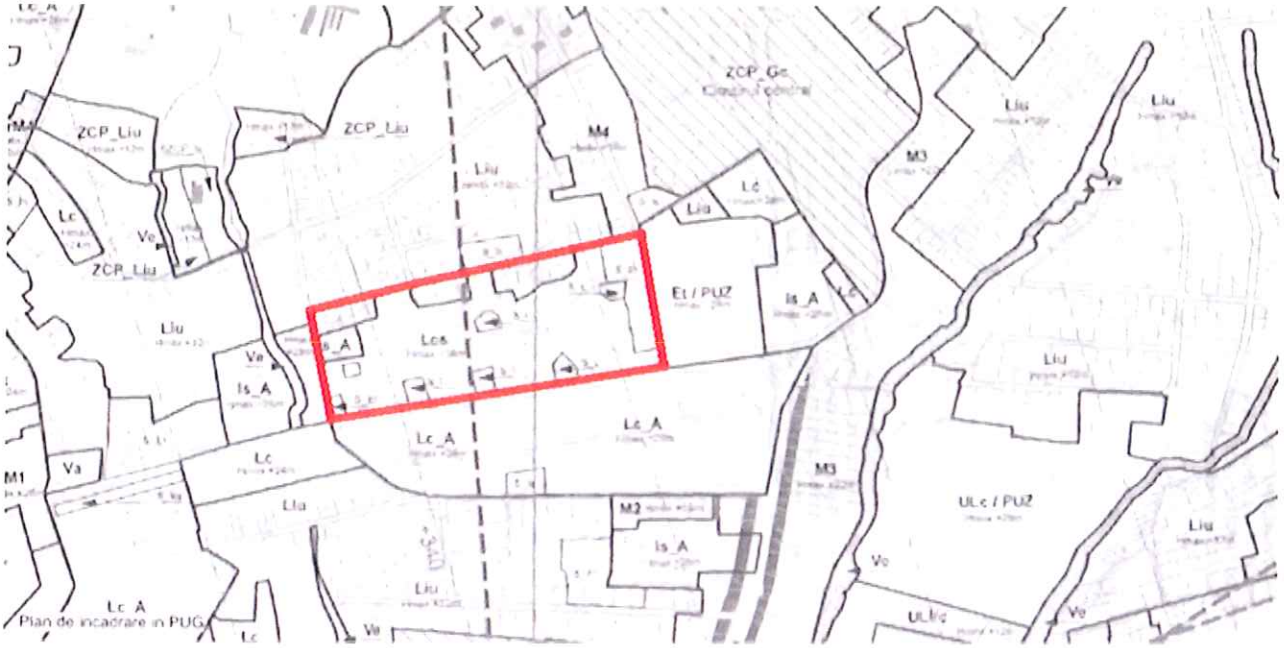
1.4. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Tema propune regenerarea urbana a complexului Observator prin interventii pe terenurile aflate in proprietatea UTCN, in vederea cresterii calitatii serviciilor oferite studentilor, dupa cum urmeaza:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi cladiri cu functiuni mixte care sa ofere spatii pentru activitati complementare celei de cazare a studentilor si celor didactice sau de cercetare din zonele invecinate
- Reamenajarea spatiilor verzi si a aleilor si circulatiilor de incinta in vederea amenajarii de spatii pentru sport si activitati in aer liber (finess, alergare, amfiteatru in aer liber, plantatii noi de arbori, spatii de sedere si relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

1.5. INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PUG Cluj Napoca incadrează parcela studiată în UTR Lcs, UTR Is_A, UTR S_Et conform plansei „Reglementari UTR":



1.6. SURSE DOCUMENTARE

- PUG Cluj-Napoca
- Studiu topografic
- Set de analize morfologice și urbanistice.
- Surse biblografice referitoare la evolutia ansamblului

2. SITUAȚIA ACTUALĂ

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Campusul a fost construit in perioada anilor 60, inaintea dezvoltarii Cartierului Zorilor (aparut mai tarziu, in anii 80).
- Ulterior zona s-a densificat si numarul de studenti care locuieste in prezent in campus dar si in zona invecinata il depaseste pe cel estimat initial. Desi numarul de studenti e mai mare, serviciile oferite acestora nu au cunoscut cresteri notabile.

Funcțiuni publice în vecinătate

În apropiere se află:

- Cladiri de birouri
- Spatii comerciale
- Funcţiuni hoteliere
- Doua staţii de alimentare cu carburanţi
- Locuinte colective
- Locuinte individuale
- Servicii medicale

Potential de dezvoltare

Conform Planului Urbanistic General, toate ansamblurile de camine studentesti vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condiţiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenţie. Construcţiile noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcţionale, restructurarea sistemului de spaţii publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În componenţa sa spaţială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv **creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial**, implicând:

(a) reconsiderarea / eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
(b) reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia;
(c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
(d) reabilitarea infrastructurii;
(e) creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
(f) ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe malul drept al Râului Someş, pe partea nord-estica a strazii Observatorului. Prin strada Republicii, respectiv strazile Ceahlau - Ciresilor - Pasteur - campusul e conectat de centrul orasului.
In imediata vecinatate exista statii de transport in comun care leaga zona cu centrul si zona garii, cu Cartierul Manastur si Grigorescu, respectiv cu zona Marasi si Bulevardul Muncii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Complexul Studentesc Observator are o serie de plantatii cu vegetatie inalta care contribuie pozitiv la calitatea spatiilor libere. Prin proiect se porpune amplificarea acestora cu noi plantatii de arbori.

2.4. CIRCULAȚII

Artera principală de circulație în zonă este strada Observatorului. Circulatiile pietonale pe strada Observatorului si Republicii sunt in stare buna. In vederea cresterii sigurantei pietonilor, in zona trecerii de pietoni de la intersectia strazilor Observatorului si Republicii se propune retragerea imprejmuirii in vederea largirii trotuarului.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul studiat și cuprins în zona care va fi reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent ocupat de sapte camine studentesti (din care 5 in proprietatea UTCN, o cladire mixta (cantina, biblioteca, club studentesc), decanatul Facultatii de Arhitectura si Urbanism si anexe.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipata edilitar. Branșarea cladirilor noi la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Complexul Studentesc este in stare de functionare. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeuri.
În zonă nu există cursuri de apa, sau alte elemente majore ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.
În zonă nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. CONSULTAREA POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuriea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotararii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele operațiunii de regenerare urbana conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR Lcs, UTR S_Et, UTR Is_A, Anexa nr. 2, Anexa nr. 6, Anexa nr. 10).

Proiectul propune regenerarea urbana a complexului Observator prin interventii pe terenurile aflate in proprietatea UTCN, in vederea cresterii calitatii serviciilor oferite studentilor, dupa cum urmeaza:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi cladiri cu functiuni mixte care sa ofere spatii pentru activitati complementare celei de cazare a studentilor si celor didactice sau de cercetare din zonele invecinate
- Reamenajarea spatiilor verzi si a aleilor si circulatiilor de incinta in vederea amenajarii de spatii pentru sport si activitati in aer liber (finess, alergare, amfiteatru in aer liber, plantatii noi de arbori, spatii de sedere si relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBANE

Ansamblul reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compus din două zone:

- Zona aferentă UTR Is_A Observator – Zonă de instituții și servicii publice și de interes public
- Zona aferentă UTR Lcs Observator – Zona caminelor studentesti

Zona reglementată corespunde condițiilor de amplasare prevazute în Regulamentul local de urbanism

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este plantarea de noi arbori si amenajarea de locurii de loisir in aer liber.

3.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele existente vor fi mentinute.

Fata de locurile de parcare pentru automobile existente se propune amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Se propune urmatoarea utilizare funcțională:

- Zonă de camine studentesti.
- Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

Indicatoiri urbanistici propuși:

- UTR Lcs Observator - Zona de caminelor studentesti
  - POT max. = 35 %
  - CUT max. = 1,44
- UTR Is_A Observator – Zonă de instituții și servicii publice și de interes public
  - POT max. = 60 %
  - CUT max. = 2,2

Reglementari:

- UTR Lcs Observator - Zona de căminelor studențești
  - Retargeri față de aliniament: min 2 m
  - Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m
  - Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+10E** (S – subsol, P – parter, E - etaj).
  - Înălțime maximă admisă la cornișă 35 m,
- UTR S_Et Observator - Subzona de activitați economice cu caracter terțiar
  - Retargeri față de aliniament: min 2 m
  - Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m
  - Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+10E** (S – subsol, P – parter, E - etaj).
  - Înălțime maximă admisă la cornișă 35 m,

BILANȚ TERITORIAL

UTR Lcs Observator – 27 390 mp
UTR Is_A Observator -11 796 mp
TOTAL – 39 186 mp

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă
- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de alimentare cu gaze naturale
- Rețele de telecomunicații

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform deciziei nr. __ din __/__/____, ca urmare a notificării adresate de UNIVERSITATEA TEHNICA DIN CLUJ NAPOCA. pentru "PUZ COMPLEX STUDENTESC OBSERVATOR", înregistrată la A.P.M. Cluj cu numărul 24360/29.10.2019 nu este necesară evaluare de mediu și nu este necesară evaluare adecvată, respectiv proiectul se va supune avizării fără aviz de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecari de teren

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transporate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor asigura spații verzi pe minim 40% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat nu există servituți de utilitate publică.

4. CONCLUZII

4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de regenerare urbană a complexului Observator prin intervenții pe terenurile aflate în proprietatea UTCN, în vederea creșterii calității serviciilor oferite studenților, după cum urmează:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi cladiri cu functiuni mixte care sa ofere spatii pentru activitati complementare celei de cazare a studentilor si celor didactice sau de cercetare din zonele invecinate
- Reamenajarea spatiilor verzi si a aleilor si circulatiilor de incinta in vederea amenajarii de spatii pentru sport si activitati in aer liber (finess, alergare, amfiteatru in aer liber, plantatii noi de arbori, spatii de sedere si relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

În urma aplicării procedurii de regenerare urbană Universitatea Tehnică Cluj-Napoca va implementa o serie de investiții de natura sa crească nivelul calității serviciilor educaționale și sociale oferite tudenților și totodata calitatea vieții acestora pe durata studiilor.
Investițiile propuse vor avea ca rezultat preconizat consolidarea profilului universitar al Municipiului Cluj-Napoca.

4.6. CATEGORII DE COSTURI

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investiţiilor UTCN**.

Ulterior aprobarii documentatiei **„P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA COMPLEX STUDENȚESC OBSERVATOR"** se va demara procesul de obtinere a autorizatiilor de construrie.

Intocmit,
Dr. Arh. Iancu Adrian
Dr. Arh. Racu Mihai

Regulament Local de Urbanism

UTR Lcs Observator
UTR Is_A Observator

Strada Observatorului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată"**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- 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- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

2.1. UTR Lcs - Observator

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a căminelor studenţeşti ale universităţilor, organizate în ansambluri unitare (Observator) realizateîn perioada postbelică.
Subzone:
Is_A Observator – SUBZONE DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE – a se vedea Regulamentul aferent
S_L – Subzonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire – datorită relaţiei de stânjenire reciprocă / incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În componenţa sa spaţială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, implicând:
(a) reconsiderarea / eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
(b) reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia;
(c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
(d) reabilitarea infrastructurii;
(e) creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
(f) ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale.

Se admite realizarea etapizata a investitiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată. Pentru intervenţii ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi, se poate elabora în plus, pentru fiecare caz în parte, un P.U.D.
Amplasamentele si 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

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spaţii publice – trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc – va fi complet reglementat prin P.U.Z. de regenerare urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate.
Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza spaţii pentru sport şi odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
Pentru:
Is_A Observator – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public – a se vedea RLU aferent

1. UTILIZĂRI ADMISE

Cămine studenţeşti şi dotări aferente acestora.
S_L – Subzonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construi. Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile / construcţiile existente. Sunt admise lucrări de întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor, modificări interioare şi exterioare, reparaţii, fără amplificarea volumelor existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament – în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 500 mp, cu următoarele condiţii:
(a) să se adreseze preponderent rezidenţilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / 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.
Comerţ en gros.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
S_L – Subzona de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire. Sunt interzise extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperişului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente cu păstrarea funcţiunii rezidenţiale.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se pastreaza parcelarul existent.
Se admit comasari de parcele

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi – min. 2 m.

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

Pentru clădiri noi – min. 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pentru clădiri noi – min. 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Pentru clădiri noi – accesele noi de vor integra in trama de alei si platforme existenta.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza:
(a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
(b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
(c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinaţie;
(d) în lungul arterelor secundare de circulaţie pentru staţionări de durată limitată şi vizitatori. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanţa de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spaţiu de locuit va fi de minimum 5 m.
Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor.
Necesarul de parcaje:
Spaţii de cazare – se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace avand in vedere politica de incurajare a transportului alternativ, incurajarea folosirii bicicletei si a transportului in comun.
Alte activităţi: – conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru căminele studenţeşti se conservă regimul de înălţime actual. În plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri uşoare.
Pentru clădirile noi înălţimea acestora va fi (1-3S)+P+10E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Clădiri noi
Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Intervenţii asupra clădirilor existente.
Reabilitarea termică a faţadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
Orice intervenţii privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parţială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Pentru clădirile noi se va dispune de un spaţiu integrat în construcţie destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.
Punctele de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului camupusului căminelor, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.
În interiorul cvartalelor / între cămine, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.
P.O.T. maxim – Is_A Observator – a se vedea RLU aferent.

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

C.U.T. maxim = 1,44
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.
P.O.T. maxim – Is_A Observator – a se vedea RLU aferent.

2.2. UTR Is_A Observator

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice şi de interes public. Prin instituţie se înţelege un organ sau organizaţie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter educational, social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcţiunile sunt de tip medical, educaţional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.
Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.
Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.
Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).
Amplasamentele si 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

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură,, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială.
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituţiilor de învăţământ / cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora.
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.
Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor 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 spaţiul public.
Construcţi provizorii de orice natură.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Reparaţia 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 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Retragerea faţă de aliniament: minimum 2 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu nu mai puţin decât 6 m.
Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin decât 4,5 m.
În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.
Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea clădirilor va fi determinată în funcţie de context ;
Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 38 m si respectiv (1-3S)+P+10.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Clădiri / corpuri noi
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spaţiul public, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o , funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Clădiri existente
Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.
În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă.
Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.
Tâmplăriile se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.
Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită de culoare gri.
Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.
În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
Se vor aplica reglementările anterioare.
Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.
Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:
P.O.T. maxim = 60%
pentru parcelele de colţ:
P.O.T. maxim = 75%
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2
pentru parcelele de colţ:
C.U.T. maxim = 2,8
Această reglementare se va aplica şi 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).