

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;
S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca.

Pentru ULiu - locuire: **UTR Liu*** - *locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban;*

Pentru S_Uis: institutii si servicii - **UTR= S_Is*** - *subzona de institutii si servicii publice si de interes public,*

Pentru Va : **UTR S_Va** – *subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat*

I. DISPOZITII GENERALE**1. Rolul R.L.U.**

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.4154 / 29.08.2017 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii avand suprafata de **15271mp.**

Terenul supus reglementarii apartine unui grup de proprietari format din Damsa Samoila, Salajan Liviu si sotia Salajan Maria Violeta, Silvasan Mihai Vlad si sotia Silvasan Catinca Ioana, Gavrilu Alin Mihai si sotia Gavrilu Mariana, Pop Septimiu si sotia Pop Elena, Pop Florin si sotia Pop Diana, Jucan Dumitru Mircea si sotia Jucan Ana Cristina cu adresele in municipiul Cluj-Napoca.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

UTR S_Is* - subzona de institutii si servicii publice si de interes public

UTR S_Va – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie. Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

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

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – Liu*, S_Is*, S_Va, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.

Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt construibile numai daca indeplinesc simultant urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;
- suprafata parcelei nu va fi mai mica de 340mp pentru locuinte cuplate; mai mare sau egala cu 360mp pentru locuinte izolate

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**7.1. Circulatii si accesuri**

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Mihai Romanul, str. "A", nou creeata si alea "B".

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele.

Aceste strazi vor fi realizate cu respectarea profilelor transversale III.E(16m - zona rezidentiala), respectiv IV.2. (9m zona rezidentiala); profil IV.2 (6m alee rezidentiala); profil III.F (15m zona rezidentiala) pentru viitoarea strada de la nordul zonei de studiu, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, care asigura posibilitatea organizarii parcarilor publice in aliniament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele existente in zona.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.

Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate locativa in parte. La nivelului intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta. Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

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

Prin prezentul proiect se propune parcelarea terenului in suprafata de 15271mp, latirea si modernizarea strazii Mihai Romanul si crearea unei noi circulatii, strada denumita str. "A", precum si a aleii B. Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de constructibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: Liu*, S_Is* si S_Va.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele care vor avea imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiul public si acolo unde cladirile vor fi retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca si spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor, sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcuri si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

10.2. Imprejurii

Spre spatiul public aliniamentul zonei cu locuinte va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea lui prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sa vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al imprejmirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.

Policarbonatul este strict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru Liu - locuinte - **UTR Liu*** - locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban - locuinte familiale individuale si colective mici, cu maximum doua unitati locative in regim de construire cuplat sau izolat;

Pentru **UTR S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri, administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000mp. servicii profesionale, servicii cu acces public, cazare turistica, cercetare stiintifica, culturale; sanatate ; etc.) situate la etajele cladirilor propuse ;

Pentru UTR S_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, dezvoltata in lungul str. nou create, str. A, pe partea ei estica si intr-o zona compacta in capatul strazii A ca zona de joaca pentru copii.

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

In prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local si pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, exista servituti de utilitate publica impuse prin PUG pentru largirea strazii Mihai Romanul (conform profilului III.E -16m) sau restrictii deosebite.

In ceea ce priveste substatia RATUC accesul pentru lucrari de intretinere trebuie asigurat fara restrictii.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spatiului public*, din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6 - profil III.E. de 16.00m – str. Mihai Romanul* si profil IV.2. de 9.00m - str. "A", aleea "B"cu profil IV.2.6.00m - aleea rezidentiala, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști, comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrarile de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor organiza, de regula, intre altele, locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna. Acestea vor fi avizate CTATU.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

Liu*: Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

Liu*

Locuințe individuale (familiale), si semicolective mici cu maximum două unități locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta in sistem cuplat sau izolat. Propunerea se va evidentia prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

Liu*

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, prestate în specie de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Liu*

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe individuale și semicolective în sistem cuplat sau izolat) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei, deoarece zona este nepopulată (există sporadic câte o casă, existând încă ample suprafețe de teren neconstruite).

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Liu*

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate
- (d) suprafața va fi de cca. 340 mp pentru locuințele cuplate, și de 360 mp pentru cele izolate
- (e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Liu*

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi între 3 și 5 m, min. 3 m, funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Platformele de parcare simple sau acoperite cu copertine se pot amplasa și pe aliniament, însă parcarea autoturismelor se va realiza numai în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Liu*

Clădirile se vor amplasa astfel:

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m de la aliniament. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe cuplate sau izolate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Pentru toate situațiile principiul contrapunerii curtilor sau grădinilor, va fi respectat.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Liu*

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă.

Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcarea autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, respectiv din str. Mihai Romanul regularizata la ampriza de 16m si din str. A propusa prin PUZ , cu ampriza de 9m., în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Liu*

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale familiale si semicolective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru locuinte cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Liu*

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, (S – subsol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Liu*

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 (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

Liu*

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Liu*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 aliniment (grădina de fațadă), minim 30% 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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Liu*

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în

ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILTAȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Liu*

-POT maxim = 35%

Pentru toate utilizările admise.

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

Liu*

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0.9 ADC/mp

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri (anexe, garaje, copertine), calculul se va face în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei (SN) va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent. Se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1.40\text{m}$.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

S_Is* - subzona de instituții și servicii publice și de interes public, I

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

S_Is*

Se propune ca funcțiune predominantă orice tip de activități medicale, de exemplu recuperare medicală, stomatologie, medicina familiei, amplasate la parterele celor două clădiri amplasate la str. Mihai Romanul.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public:

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

S_Is*

În zonele de etaje se aplică structură funcțională dedicată activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc;
- (b) financiar-bancare;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sanatare

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

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

S_Is*

Locuire de orice tip.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

S_Is*

Având în vedere diversitatea și specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepționale în tesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Is*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;
- (e) să aibă formă regulată;

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S_Is*

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min.5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Is*

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5m

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

Sunt admise configurații în retrageri succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S_Is*

Se vor amplasa doar câte o clădire pe fiecare din cele două parcele (de o parte și de alta a străzii nou create str. A).

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Is*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, respective din str. Mihai Romanul și/sau str. A (nou creată). Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S_Is*

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol, numai în interiorul parcelelor.

Stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor este admisa in cazul in care acestea au rol de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S_Is*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi in functie de programul architectural. Astfel înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

S_Is*

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 modern, contemporana și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Cornișele vor fi de tip urban.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* din P.U.G.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

S_Is*

Zona beneficiaza de echipare edilitara complete, prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Pentru asigurarea utilităților necesare, toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S_Is*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

S_Is*

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20m.

Imprejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.

Imprejmuirea spre parcelele vecine va fi transparenta sau opaca, cu inaltimea de maxim 2.20m.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

S_Is*

P.O.T. maxim va cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

P.O.T. maxim = 60%

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

S_Is*

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

C.U.T. maxim = 2,2

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat;

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

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

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

S_Va

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

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

S_Va

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 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.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

S_Va

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. ocuire de orice tip.

SECȚIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

S_Va

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Va

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

S_Va

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse în PUZ actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.D., modificări ale tramei în scopul integrării acesteia 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S_Va

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 Regulament de urbanism al PUG

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S_Va

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

S_Va

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

S_Va

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).

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S_Va

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

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o

Îmbrăcămintele 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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

S_Va

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

Împrejuririle 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 III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

S_Va

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

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

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

S_Va

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

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

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborării:

03.06.2020

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU

