

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **P.U.Z. – INSTITUIRE SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC IN ZONA REZIDENTIALA**
Amplasament: **strada STUPILOR, nr. F.N., mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ**
Beneficiar: **S.C. PERFECTSWIM S.R.L.**
Proiectantul general: **GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.
CUI 36300831, J12/2634/11.07.2016**
Colaboratori: **specialist RUR – arh. CHISU COSMIN**
Data elaborării: **mai 2021**



1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea firmei S.C. PERFECTSWIM S.R.L., cu domiciliul in Municipiul Cluj-Napoca, strada Ion Mihalache, nr. 7, judetul Cluj in calitate de beneficiar, pentru lucrarea **P.U.Z. – INSTITUIRE SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC IN ZONA REZIDENTIALA.**

Tema de proiectare propune instituirea unei subzone de servicii de interes public in zona rezidentiala pentru construire clinica medicala, stomatologie si dotari, centru de zi cu sala de fitness cu piscina acoperita.

In conformitate cu anexa 1 din RLU cabinetele stomatologice pot fi incadrate in categoria functiunilor tertiare – servicii profesionale, iar centrele de zi in categoria functionilor de sanatate si asistenta sociala.

1.3 Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 5452 din 30.12.2019
- Aviz de oportunitate nr. 143 din 02.06.2020
- Aviz urbanizare nr. 1333 din 05.03.2019
- Extras de carte funciara nr. 278958
- Extras de carte funciara nr. 317852
- Documentatie topografica avizata OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic
- Studiu de stabilitate generala
- Avize si acorduri prevazute in CU

Ca urmare a cererii beneficiarului S.C. PERFECTSWIM S.R.L. se întocmește prezenta documentație pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, STOMATOLOGIE SI DOTARI, CENTRU DE ZI CU SALA FITNESS CU PISCINA ACOPERITA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI pe terenul situat in CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ, STR. STUPILOR, F.N., identificat prin C.F. NR. 278958, NR. CAD. 278958 si prin piesele desenate aferente planului de incadrare in zona si planului de amplasament avizate de O.C.P.I CLUJ.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Descrierea teritoriului aferent PUZ

Conform CF, terenul are destinatia de faneata, situat in intravilanul municipiului, intr-o zona de dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **U.T.R. = U.Liu - zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**, delimitata de strada Stupilor in partea de vest, limita U.T.R. U.Liu/PUZ in partea de sud, limita U.T.R. V6 in partea de est si limita U.T.R. Liu - zona urbanizata, aviz 1333/05.03.2019 in partea de nord, ce a avut ca prim scop imbunatatirea situatiei urbane.

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a SC PERFECTSWIM SRL, fiind un teren liber, cu o suprafata de 1464 mp conform extras CF nr. 278958 anexat prezentei documentatii. Terenul se afla intr-o zona cu functiune rezidentiala, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Se impune instituirea unei subzone de servicii de interes public in zona rezidentiala pentru construire clinica medicala, stomatologie si dotari, centru de zi cu sala de fitness cu piscina acoperita.

Pe laturile nordice, vestice si estice ale terenului, prin **PUZ aprobat cu HCL 484/22.12.2014 si AVIZ 161940/715/05.06.2014** s-a propus URBANIZAREA zonei vecine parcelei studiate, urbanizare finalizata in urma emiterii **Avizului de Urbanizare nr 1333/05.05.2019** conform planurilor anexate, documentatii parte scrisa si parte desenata. In aceasta zona urbanizata s-au emis autorizatii de construire si sunt in lucru mai multe constructii, unele propuse spre receptionare in urma finalizarii santierelor. Zona beneficiaza de retele de apa si canalizare, gaz, curent electric, iluminat public, iar caile de circulatie sunt realizate la nivel de strat de uzura -piatra compactata, propuse pentru asfaltare.

Pe latura sudica a terenului, parcela studiată se invecineaza cu o zona de locuinte deja construite, finalizate receptionate si intabulate conform planului cadastral atasat. Locuintele si constructiile invecinate spre latura sudica au fost construite pe baza unor studii de urbanism -PUZ STRADA CAMPULUI, STR. STEFAN CICIO POP, ZONA LA FUNDATURA CF. **HCL 301/26.08.2010 CU NR 83455-676 17.06.2010**. Zona beneficiaza de retele de apa si canalizare, gaz, curent electric, iluminat public, iar caile de circulatie sunt realizate la nivel de strat de uzura -piatra compactata, propuse pentru asfaltare.

Astfel parcela studiată se incadreaza intre doua unitati teritoriale de referinta deja urbanizate in urma unor studii de Urbanism aprobate si finalizate.

Parcela studiată nu a fost inclusa in zona studiată prin aceste documentatii dar se propune studierea parcelei pentru obtinerea autorizatiei de construire in urma unei documentatii de Plan Urbanistic Zonal, avand in vedere situatia existenta, zonele vecine din defa doua UTR -uri care inglobeaza parcela fiind deja urbanizate, caile de circulatie utilitatile si dotarile zonei conform regulamentelor in vigoare.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiată se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in zona strazii Stupilor, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Zona studiată se afla in partea de sud-vest a orasului si se acceseaza prin strada Campului si prin intermediul strazii Stefan Cicio-Pop. Zona nu dispune de institutii de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat are o forma neregulata, avand o suprafata de 1464 mp, cu o latura situata de-a lungul strazii Stupilor care deserveste intreaga zona.

Terenul este in panta, avand o declivitate de aprox. 22 % dinspre latura vestica spre latura estica.

Din punct de vedere al climei, Mun. Cluj-Napoca se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potentialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0,10$, iar perioada de control a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasament se realizeaza prin strada Campului prin intermediul strazii Stefan Cicio-Pop si strada Stupilor, cu front de 53.56 m. Amplasamentul este accesibil pietonal si carosabil dinspre vest, de pe strada Stupilor, drum cu nr. cad. 317852, cu o latime totala de 9.60 m conform PUZ str. Campului Est, zona "Fanate la Stani" aprobat cu HCL 484 din 22.12.2014, si aviz de urbanizare nr. 1333 din 05.03.2019. Caille de circulatie sunt realizate la nivel de strat de uzura -piatra compactata, propuse pentru asfaltare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o forma neregulata, fiind marginita la vest de str. Stupilor, la sud de U.T.R. ULiu/PUZ, la est de U.T.R. V6 si la nord de U.T.R. Liu - zona urbanizata, aviz 1333/05.03.2019. Conform CF 278958, terenul studiat este liber de constructii, are destinatie de fanecata. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in U.T.R.=ULiu-zona urbanizare -Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

REGIM JURIDIC: teren intravilan, incadrat in U.T.R.=ULiu, situat pe strada Stupilor, in Municipiul Cluj-Napoca. Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de SC PERFECTSWIM SRL, conform C.F. nr. 278958, nr. cad. 278958.

Suprafata totala a terenului este de 1464.00 mp.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul are front direct la strada Stupilor, nr. cad. 317852, pe o lungime de 53.56 m.

Indicii urbanistici existenti sunt: POT = 0.00 %, CUT = 0.00.

2.6. Echiparea edilitara

Zona a fost studiata printr-un plan Urbanistic Zonal in urma caruia s-a realizat infrastructura, retea stradala si retele edilitare apa, canalizare, gaz, curent electric, conform Aviz Urbanizare nr. 1333/05.03.2019 proprietarii terenului fiind coproprietari ai strazii STUPILOR (drum cu caracter privat cf. Aviz Urbanizare) conform CF 317852.

Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.



2.7. Probleme de mediu

Din punctul de vedere al elementelor care au influența asupra mediului, în zona studiată nu se remarcă elemente deosebite. Pe parcela studiată nu există spații verzi amenajate. Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul. Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

2.8. Opțiuni ale populației

Informarea și consultarea publicului se va face conform METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectând LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea documentațiilor necesare în vederea realizării lucrărilor de urbanizare a terenului studiat. Prezenta documentație propune instituirea unei subzone de servicii de interes public în zona rezidențială pentru construire clinică medicală, stomatologie și dotări, centru de zi cu sala de fitness cu piscină acoperită. În conformitate cu anexa 1 din RLU cabinetele stomatologice pot fi încadrate în categoria funcțiilor terțiare – servicii profesionale, iar centrele de zi în categoria funcțiilor de sănătate și asistență socială.

Beneficiarul prezentei documentații consideră oportună reglementarea zonei studiate respectând prevederile și condițiile impuse prin Regulamentul de urbanism. Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure o cât mai bună funcționare a zonei de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea în prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesară. Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele avize și documente:

- Certificat de urbanism nr. 5452 din 30.12.2019
- Aviz de oportunitate nr. 143 din 02.06.2020
- Documentație topografică avizată OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic
- Studiu de stabilitate generală
- Avize și acorduri prevăzute în CU

Propunerea va respecta normele impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește siguranța în exploatare, igiena și toate necesitățile impuse de buna funcționare a spațiului.

Prin propunerea acestui PUZ se dorește integrarea construcției propuse atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul existent. Astfel construcția propusă va avea



un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul care face obiectul acestui studiu este situat in partea de sud-vest a municipiului Cluj-Napoca, in partea de est a strazii Stupilor. Suprafata terenului studiat este de 1464.00 mp.

Conform PUG in vigoare terenul studiat este inclus in UTR=ULiu – zona de urbanizare. Terenul se afla intr-o zona cu functiune rezidentiala, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Se impune instituirea unei subzone de servicii de interes public in zona rezidentiala pentru construire clinica medicala, stomatologie si dotari, centru de zi cu sala de fitness cu piscina acoperita.

In conformitate cu anexa 1 din RLU cabinetele stomatologice pot fi incadrate in categoria functiunilor terliare – servicii profesionale, iar centrele de zi in categoria functiunilor de sanatate si asistenta sociala.

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate nr. 143 din 02.06.2020 pentru zona studziata. Studiul de Oportunitate avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Liu, subzone de servicii de interes public – clinica medicala, dotari, centru de zi, sala de fitness si piscina acoperita cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului in panta si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

Va fi aleasa orientarea optima a cladirii pe teren si disponerea acestora in modul cel mai favorabil din punctul de vedere al insoririi.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto pe amplasament se va realiza prin strada Campului, strada Stefan Cicio-Pop si strada Stupilor. Locurile de parcare si de stationare a autovehiculelor se va asigura conform Anexei 2 a RLU. Pentru servicii cu acces public se va asigura 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal). Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, 5 locuri supraterane si 6 locuri subterane. Locurile de parcare vor avea dimensiunile minime de 2.30x5.00 m. Profilul strazii Stupilor va fi de 9.60 m, cu carosabil de 7.00 m si trotuar de 1.00 m pe o parte si de 1.60 m pe cealalta parte.

Accesele propuse respecta exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi asigurate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in NORMATIVUL P118/1998.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul studio se doreste schimbarea destinatiei zonei din UTR existent ULiu (zona de urbanizare) in UTR propus Liu subzona **S_Is Subzona de institutii si servicii publice de interes public** si subzone **S_Et Subzona de activitati economice cu caracter terliar** situate in zone

cu caracter rezidential. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economica a zonei si cresterea calitatii vietii.

Constructia propusa va respecta caracterul zonei, se va respecta retragerea de la aliniament, de minim 3.00 m si de min. 6.00 m la garaje. Cladirea se va retrage de la limitele laterale cu o distanta de min. 3.00 m, iar de la limita posterioara cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m.

Prin prezentul proiect se doreste construirea unei clinici si centru de zi, o piscina acoperita la parter si o sala de fitness la etaj. Regimul de inaltime va fi de S+P+E.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

$S_{teren} = 1464.00 \text{ mp}$

$POT_{\text{max. admis prin PUG}} = 35.00 \%$

$CUT_{\text{max. admis prin PUG}} = 0.90$

$S_{\text{constructie existenta}} = 0.00 \text{ mp}$

$S_{\text{desfasurata existenta}} = 0.00 \text{ mp}$

$POT_{\text{existent}} = 0.00 \%$

$CUT_{\text{existent}} = 0.00$

$S_{\text{constructie propusa pt. POT}} = 322.70 \text{ mp}$

$S_{\text{desfasurata propusa}} = 646.40 \text{ mp}$

$POT_{\text{propus}} = 32.55 \%$

$CUT_{\text{propus}} = 0.44$

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata construita	0.00	0.00	322.70	22.04
2	Circulatii auto	0.00	0.00	100.20	6.84
3	Circulatii pietonale	0.00	0.00	309.96	21.17
4	Zona verde	1464.00	100.00	731.14	49.95
TOTAL		1464.00	100.00	1464.00	100.00

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren	1464.00 mp	1464.00 mp
UTR	ULiu	Liu
Suprafata construita	0.00 mp	322.70 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	646.40 mp
Suprafata circulatii auto	0.00 mp	100.20 mp
Suprafata circulatii pietonale	0.00 mp	309.96 mp
Suprafata spaliiu verde	1464.00 mp	731.14 mp
POT	0.00 %	32.55 %
POT max. admis	35.00 %	35.00 %
CUT	0.00	0.44
CUT max. admis	0.90	0.90
Regim de inaltime	--	S+P+E
Nr. parcuri supraterane	--	5
Nr. parcuri in subsol	--	6
H maxim cladire	--	8.75 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand in zona pe strada Stupilor. Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

- **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare** - funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților, nu există riscuri naturale și tehnologice.
- **epurarea și preepurarea apelor uzate** - apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsă. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.
- **depozitarea controlată a deșeurilor** - deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice și evacuate de către firme de specializate, prin contract direct cu proprietarii.
- **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi** - se vor amenaja spații verzi plantate minim 40% din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul care a generat acest studiu urbanistic este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si este identificat prin CF nr. 278958 si nr. cad. 278958 fiind in scris cu o suprafata de 1464.00 mp, proprietar SC PERFECTSWIM SRL.

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituți de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta propunere de reglementare deschide calea dezvoltarii controlate a zonei cu caracter rezidential si a functiunilor de dotari/ servicii aferente. Categoriile principale de interventie propuse sunt posibile, necesare si sustin materializarea programului de dezvoltare al localitatii. Prevederile prezentei documentatii sunt necesare si benefice pentru comunitate. Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori, administratia publica locala, detinatorii de utilitati si alti participanti de factura privata, in vederea cuprinderii lucrarilor necesare in programul lor de dezvoltare, in special in domeniul interesului general de utilitate publica.

Intocmit,

arh. Grama Adrian Mihai
arh. Ferencz Renata

Specialist RUR,
arh. Chisu Cosmin



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: S.C. PERFECTSWIM S.R.L.

Investitia: P.U.Z. – INSTITUIRE SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC IN ZONA REZIDENTIALA

Adresa: STR. STUPILOR, NR. F.N.,
CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ
C.F. NR. 278958
NR. CAD. 278958

Proiectant: **GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.**
CUI 36300831, J12/2634/11.07.2016
TEL: 0 7 4 6 6 5 6 7 1 8



LISTA DE SEMNATURI

SEF. PROIECT : arh. GRAMA MIHAI



SPECIALIST R.U.R. : arh. COSMIN CHISU

INTOCMIT : arh. GRAMA MIHAI
arh. FERENCZ RENATA



DATA ELABORARII: mai 2021

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GERENALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respectiv a prevederilor PUG pentru această zonă. Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de teren atât în intravilan cât și în extravilan. În acest sens prezentul RLU se aplică pe terenul studiat, situat în zona de sud-vest a municipiului Cluj-Napoca, la est de strada Știpilor.

Prevederile prezentei documentații stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zonă studiată, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Construcția propusă nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior.

Autorizarea executării construcției și amenajărilor pe terenul propus se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investițiilor din punct de vedere al mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de caile de circulație, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Autorizarea executării lucrurilor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni circulația auto sau pietonală.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Vehiculele vor staționa numai în spațiile amenajate în acest scop.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UTR studiat: **U_{liu}/PUZ – Zona de locuințe**

Liu – Zona de locuințe

Reglementare pentru instituirea subzonei:

S_{ls} - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public

S_{Et} – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

S I S – Subzona de institutii si servicii de interes public

Sectiunea 1 – CARACTERUL ZONEI

Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă.

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

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

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

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

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa strădală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din

parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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.

Secțiunea 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe 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 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORMA, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 3.00 m fața de aliniament. Garajele vor fi retrase cu minimum 6.00 m de la aliniament.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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 distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.

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

9. STATIONAREA 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.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv $P+4+R(M)$.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Clădiri / corpuri noi.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35 și 60 grade, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei -- tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonele, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice lip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

14. 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 lip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Secțiunea 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

POT maxim = 35 % (aviz de oportunitate)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

CUT maxim = 0.9 (aviz de oportunitate)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

SEI – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Secțiunea 1 – CARACTERUL ZONEI

Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

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.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea /

adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

În interiorul UTR Lc_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Pentru rețeaua de străzi 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. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORMA, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

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 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m.

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 3 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg

cvarfal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STATIONAREA 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 de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. 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, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35 și 60 grade, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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 interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (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.

14. ÎMPREJMUIRE

Împrejmuirile 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 2,20 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 fără a afecta spațiul public.

Secțiunea 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

C.U.T. maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

C.U.T. maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Intocmit,
arh. Grama Adrian Mihai
arh. Ferencz Renata

Specialist RUR,
arh. Chisu Cosmin

