

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAN DIRECTOR (MASTERPLAN) SOPOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.A. Definiție și scop

a) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(b) Regulamentul Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(c) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I.B. Domeniu de aplicare

(a) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul planului urbanistic, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(b) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr. 9 din conținutul RLU P.U.G. în vigoare.

(c) 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.

(d) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal pentru Parcelare sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

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

(f) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament. În cazul în care operațiunea de urbanizare nu a fost realizată conform reglementărilor prevăzute în PUZ Masterplan Sopor și parcelarul nu este configurat în consecință, se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale de reparcelare care vor respecta organizarea propusă prin PUZ Masterplan Sopor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.A. Terenuri și zone cu regim special

II.A.1. Prevederi generale

(a) Planul Urbanistic Zonal Masterplan Sopor și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural și zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

(a) Pentru zonele amintite anterior la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

II.A.2. Zone expuse la riscuri naturale

(a) Pe baza studiului preliminar "Studiu geotehnic preliminar Etapa I – Elaborare Plan Urbanistic Zonal Masterplan Sopor, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj" și prevederilor PUG Mun. Cluj-Napoca, zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”.

(b) Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări, funcție de clasa de probabilitate: pentru teritoriile clasificate ca prezentând o **probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren**, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;

II.A.3. Zone de protecție cu regim special

(1) Zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”, aferentă PUZ-ului. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(2) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor grevate de servituți aeronautice, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor și a procedurilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

II.B. Condiții generale privitoare la construcții

II.B.1. Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

(3) Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă.

- (b) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate.
- (c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (d) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.
- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
1. parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament (aprobată în urma unui plan urbanistic de detaliu sau zonal).
 2. parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG.
 3. pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- (5) Sunt considerate parcelele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (7) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii anterioare emiterii autorizației de construire conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Masterplan Sopor.

II.B.2. Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea volumetrică

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
- (a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora
 - (b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și mărfuri etc)
 - (c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse
 - (d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar
- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art. 32,46).

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(6) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

(a) **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

(b) **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*)

(c) În înțelesul prezentului Regulament, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

(d) **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:** - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

II.B.3. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea maximă a acestora se va măsura considerând ca reper un plan paralel cu panta terenului natural.

(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

II.B.4. Echipări edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) În zona reglementată prin PUZ Masterplan Sopor nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (6) La elaborarea documentațiilor pentru autorizarea construcțiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

II.B.5. Racordare la rețele publice de echipare edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

II.B.6. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUZ Masterplan Sopor.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

II.B.7. Amplasare față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Ieșea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
- (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
- (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

II.B.8. Amplasare în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

II.B.9. Parcaje și garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(4) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform reglementărilor prezentului regulament.

(5) Excepțiile de la prevederile al. (1) și al. (2) sunt specificate în cadrul punctului 9 - *Staționarea autovehiculelor*, aferent reglementărilor dedicate fiecărei Unități Teritoriale de Referință în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

II.B.10. Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața cartierului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, difuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și

trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj. (3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arborii, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice (a) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

(b) arborii vor avea înălțimea minimă de 4 m

(c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 40 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

(d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m (1) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

II.B.11. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)

(2) 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).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz al Arhitectului Șef fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

II.B.12. Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Grilajul metalic se va vopsi într-o cromatică albă sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. (2) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, într-un limbaj arhitectural contemporan. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

II.B.13. Accese carosabile

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

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.B.14. Accese pietonale și velo

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea străzilor se vor introduce benzi pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minim 1,5 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

II.B.15. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca aflat în vigoare.

II.B.16. Lucrări de utilitate publică

- (1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.
- (2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate 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 afișaj, firme și reclame.
- (3) Suprafețele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

II.B.17. Amplasare față de drumuri publice

- (1) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
 - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUZ Masterplan Sopor și marcate ca atare pe planșa *Reglementări Urbanistice*, este interzisă.
- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUZ Masterplan Sopor și marcate pe planșa *Reglementări Urbanistice*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ Masterplan Sopor, înscrise în planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”.
- (7) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.

(8) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(9) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii:

(a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată (a) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

(b) instalații fixe pentru tracțiune electrică (c) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora

(10) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

(11) Zona de protecție este marcată pe planșa „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*” (zonele de protecție sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)

(12) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

(a) căi ferate industriale

(b) lucrări hidrotehnice

(c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate

(d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

(13) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

(a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

(b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

(c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

(14) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

(15) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ CONSTITUITE

UTR Li1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE

UTR Li2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR Li1 și UTR Li2 sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și dispunerea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

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

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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*.

SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale) – doar pentru Li1, cu maximum două unități locative pe parcela (unități locative suprapuse sau alipite).

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat (doar pentru Li1), dacă parcela are cel puțin 900 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ (doar pentru Li1) - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A) și punctul B).

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru Li1 (LOCUIȚE INDIVIDUALE IZOLATE) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Pentru Li2 (LOCUIȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 7 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament se va realiza în limitele aflate în intervalul de 5-6m (**minim 5 m, maxim 6 m**).

Pentru Li1 (LOCUIŢE INDIVIDUALE IZOLATE) - Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în faţă a unui autoturism.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru Li1 (LOCUIŢE INDIVIDUALE IZOLATE)

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanţă minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă echivalentă înălţimii clădirii la cornişă sau de minim 8m;
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
- d) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
- e) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 20 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 20 mp.

Pentru Li2 (LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎNŞIRUITE)

- a) clădirile se vor amplasa în regim înşiruit cu maxim 8 unităţi locative înşiruite. La învecinarea cu alte unităţi teritoriale de referinţă alăturate faţă de spaţiul străzii sau la grupuri de câte 8 unităţi amplasate pe parcele individuale clădirile se vor retrage cu minim 3 m faţă de limita parcelelor respective;
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă echivalentă înălţimii clădirii la cornişă sau de minim 8m;
- c) toate construcţiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) vor avea suprafaţă însumată de maximum 20 mp.
- d) există posibilitatea de amplasare în zona din spatele locuinţei a unui garaj pentru maxim 1 autoturism cu acces din aleea organizată în interiorul cvartalului, construcţie cu h maxim 2,80 m şi lăţimea maximă de 4 m în raport cu limita posterioară a parcelei, amplasat pe această limită cu condiţia suplimentară ca retragerea locuinţei faţă de limita posterioară să fie de minim 11 m şi lăţimea parcelei să fie de minim 9 m.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELĂ

Doar pentru Li1 (LOCUIŢE INDIVIDUALE IZOLATE) - Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 10 m.

3.E. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil (indiferent dacă este una sau două unităţi locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.

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

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

3.F. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcţiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două.

3.G. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane cu următoarele configuraţii:

- a) parter + etaj + mansardă/nivel retras;
- b) demisol + parter + mansardă/nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- a) (S) +P+1+M;
- b) (S) +P+1+R;
- c) D+P+M;
- d) D+P+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, 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.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 să nu depășească 50% din suprafața fațadei, fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale învelitorilor acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lăisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită tigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate. Culoarea tablei lise fălțuite va avea o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru Li1 (LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE) - 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 aliniament (grădina de fațadă), minim 50% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Pentru Li2 (LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎNŞIRUITE) - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă 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.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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. Grilajele metalice se vor vopsi într-o cromatică alb sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

Pentru Li1

P.O.T. maxim = 35%

Pentru Li2

P.O.T. maxim = 45%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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.

4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

Pentru Li1

C.U.T. maxim = 0,9

Pentru Li2

C.U.T. maxim = 1,1

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,9.

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 clădirilor cu mansardă, nivelul (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

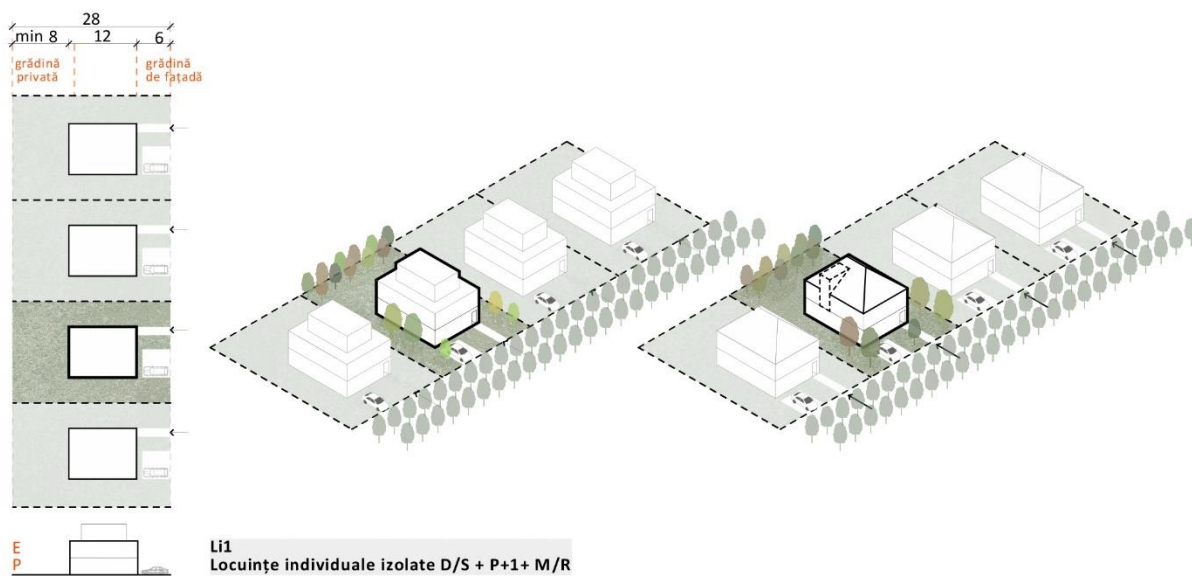


Fig. 1. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Li1

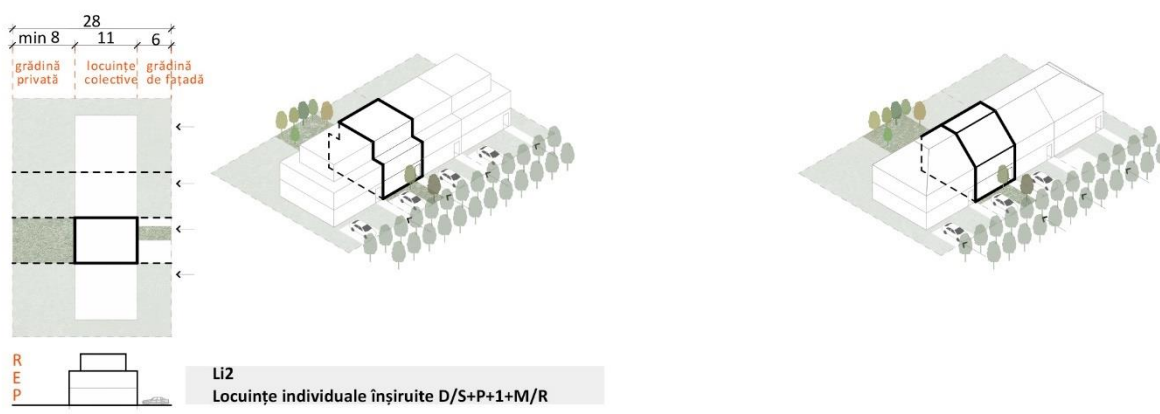


Fig. 2. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Li 2

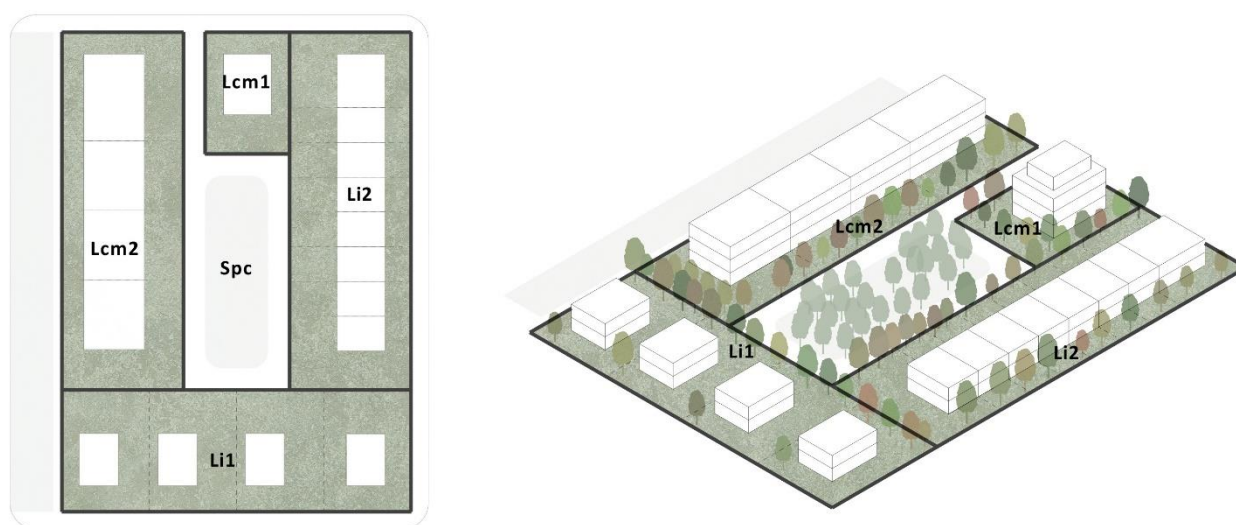


Fig. 3. Plan și schemă volumetrică de organizare a unei insule urbane care conține diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

UTR Li1_a – LOCUINȚE INDIVIDUALE

UTR Li1_b – LOCUINȚE INDIVIDUALE

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zonele sunt caracterizate de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellar omogen și regulat, rezultat al operațiunilor de urbanizare realizate înainte de 2014.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR Li1_a și UTR Li1_b sunt produsul procesului de urbanizare realizat înainte de 2014 (anul intrării în vigoare al actualului PUG) și prevăd reglementări urbanistice similare cu cele stabilite anterior prin PUZ-urile de mici dimensiuni realizate și care au creat deja efecte.

1.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 PUZ Masterplan Sopor - planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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*.

SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcela (unități locative suprapuse sau alipite).

Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat (doar pentru Li1), dacă parcela are cel puțin 900 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A) și punctul B).

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 m;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate. În cazul în care nu se respectă una din condițiile de mai sus se va elabora PUD pentru parcela respectivă.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament se va realiza conform regulii impuse de aliniamentul clădirilor existente.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță echivalentă înălțimii clădirii la cornișă sau de minim de 6m;
- c) 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 2,80 m.
- d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 20 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 20 mp.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care încăperi

principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (indiferent dacă este una sau două unități locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane cu următoarele configurații:

- c) parter + etaj + mansardă/nivel retras;
- d) demisol + parter + mansardă/nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- e) (S) +P+1+M;
- f) (S) +P+1+R;
- g) D+P+M;
- h) D+P+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, 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.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 să nu depășească 50% din suprafața fațadei, fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită țigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul mai greu sub cel mai ușor, pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră), fațade ventilate din

cărămidă, placaje din piatră, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă sau placaje din piatră. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiu sau PVC cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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.

4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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 clădirilor cu mansardă, nivelul (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

UTR Lcm1 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI IZOLATE

UTR Lcm2 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI REGIM ÎNCHIS

UTR LcmC - LOCUINȚE COLECTIVE MICI REGIM ÎNCHIS ȘI PARTER COMERCIAL

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR Lcm1, Lcm2 și LcmC sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și dispunerea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

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

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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*.

SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici cu maximum șase unități locative pe parcela (unități locative suprapuse și/sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Pentru LcmC – parterul va cuprinde servicii cu acces public (servicii de proximitate), exclus locuire de orice tipologie.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A) și punctul B).

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru Lcm1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Pentru Lcm2 și LcmC - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 m;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Numărul de unități locative raportate la suprafața parcelei (UL = Unități Locative).

4 UL – Suprafața minimă de parcelă = 600 mp

6 UL – Suprafața minimă de parcelă = 700 mp

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de 6 m.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru Lcm1

a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu $h/2$ (h este înălțimea la cornișă măsurată de la cota terenului natural) dar nu mai puțin de 4,5 m.

- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 9 m;
- c) 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 2,80 m.
- e) Construcțiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), vor avea suprafața însumată de maximum 20 mp.

Pentru Lcm2 și LcmC

- a) clădirile se vor amplasa în regim înșiruit cu maxim 4 unități locative înșiruite. La învecinarea cu alte unități teritoriale de referință alăturate față de spațiul străzii sau la grupuri de câte 4 unități amplasate pe parcele individuale clădirile se vor retrage cu minim 4,5 m față de limita parcelelor respective;
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 9 m;
- c) toate construcțiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc) vor avea suprafața însumată de maximum 20 mp.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

Doar pentru Lcm1 - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (indiferent de numărul de unități locative pe parcela respectivă). Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective mici (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru o unitate locativă cu AU de maxim 150 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane cu următoarele configurații:

- e) parter + etaj 1 + etaj 2 + mansardă/nivel retras;
- f) demisol + parter + etaj 1 + mansardă/nivel retras;

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- i) (S) +P+2+M;
- j) (S) +P+2+R;
- k) D+P+1+M;
- l) D+P+1+R

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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, horizontale la toate fațadele, exceptând zona de calcan.

Nu se vor utiliza frontoane

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei (excepție făcând parterul comercial din Lcmc), fiecare fațadă fiind calculată independent, având proporții verticale sau pătrate. Materialele de finisaj ale învelitorilor acoperișurilor vor fi – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită (fiind exclusă tabla cutată care imită țigla ceramică) pentru acoperișuri înclinate. Culoarea tablei lise fălțuite va avea o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru Lcm1 - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% 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 50% 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.

Pentru Lcm2 - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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.

Pentru Lcmc - 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 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 10% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Pentru Lcm1 și Lcm2, spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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. Grilajele metalice se vor vopsi într-o cromatică alb sau gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Pentru Lcmc spre spațiul public aliniamentul va fi lăsat fără împrejmuire.

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. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.A. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

Pentru Lcm1

P.O.T. maxim = 35%

Pentru Lcm2 și LcmC

P.O.T. maxim = 40%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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.

4.B. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

Pentru Lcm1

C.U.T. maxim = 1.2

Pentru Lcm2 și LcmC

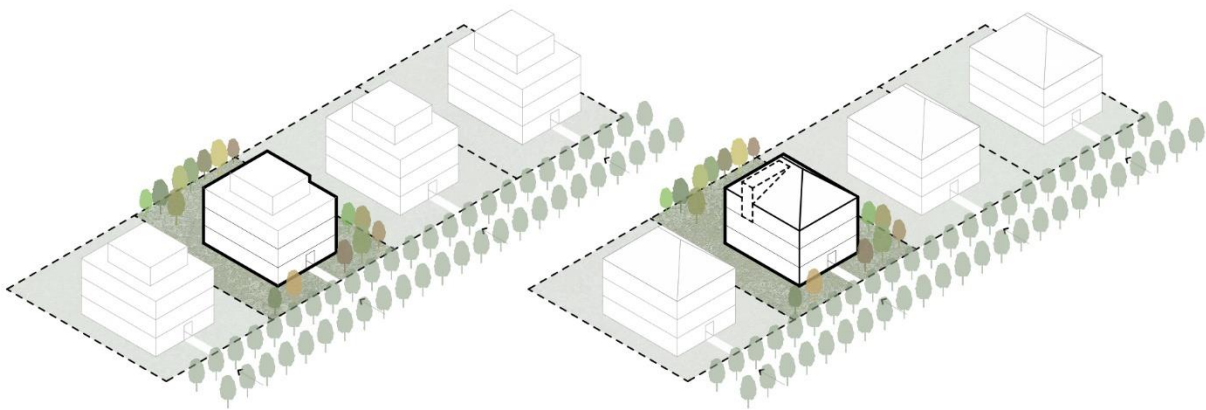
C.U.T. maxim = 1,6

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,9.

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 clădirilor cu mansardă, nivelul (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



Lcm1
Locuințe colective mici izolate D/S + P+2 + M/R
(vilă urbană 3-6 apartamente)

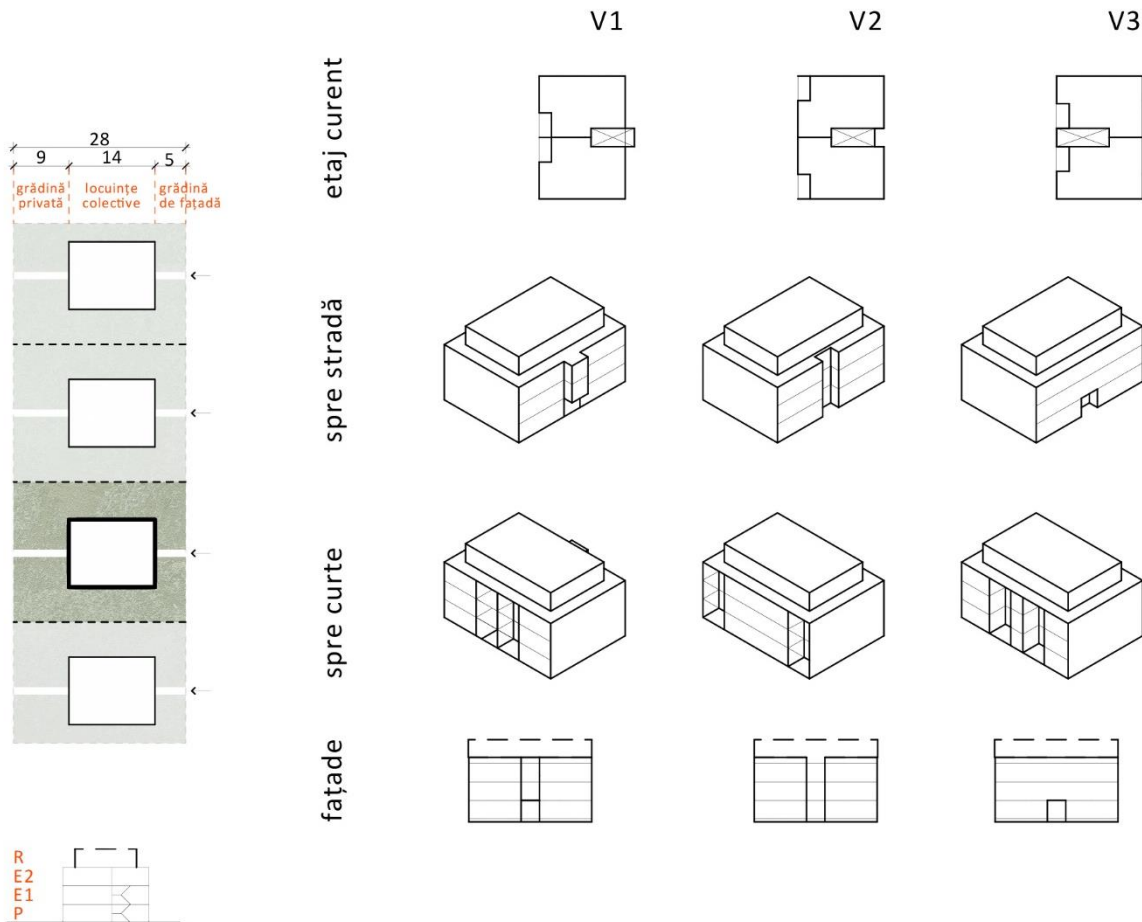
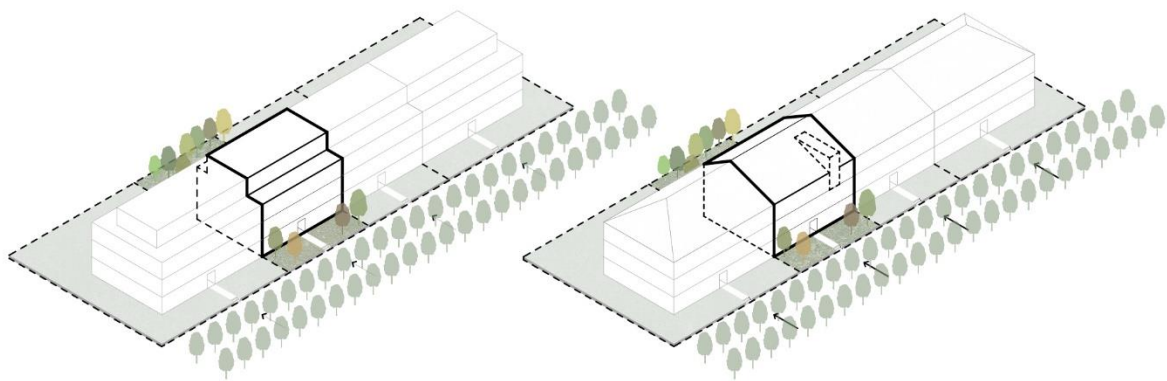


Fig. 4. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcm1



Lcm2
 Locuințe colective mici front continuu S+ P+2 +M/R
 (vilă urbană 3-6 apartamente)

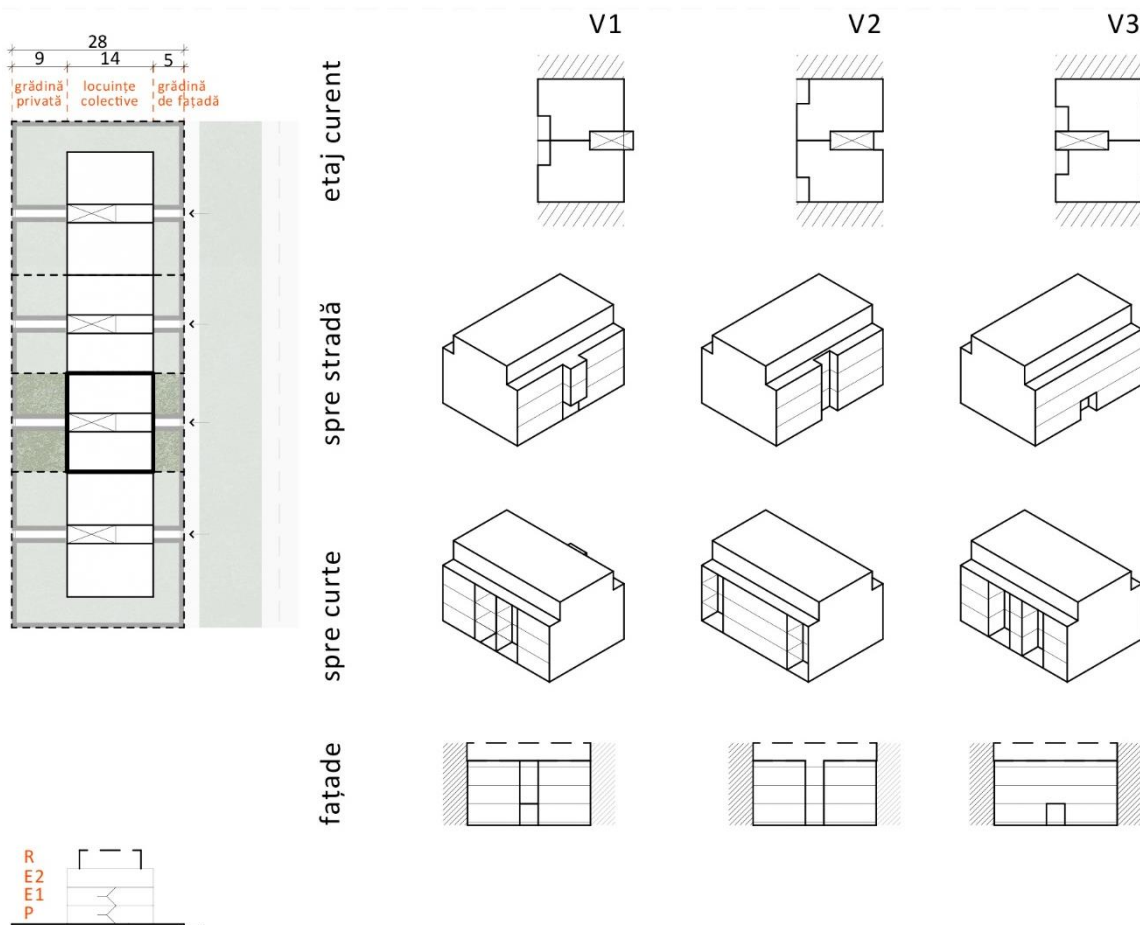
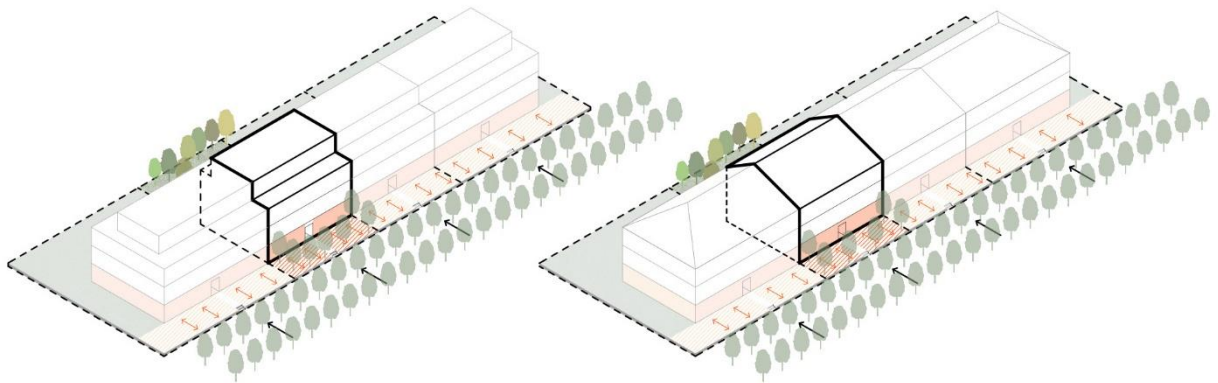


Fig. 5. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcm2



Lcmc
Locuințe colective mici front continuu S+ P+2 +M/R
și parter comercial

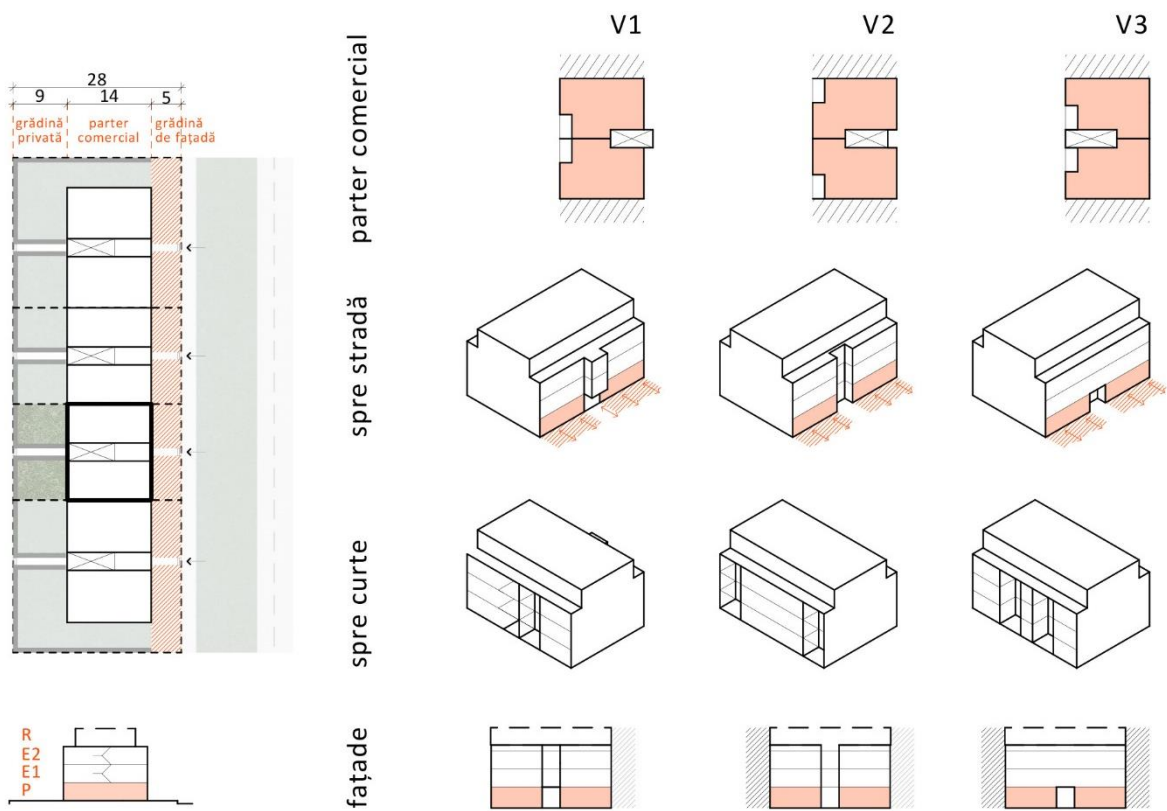


Fig. 6. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lcmc

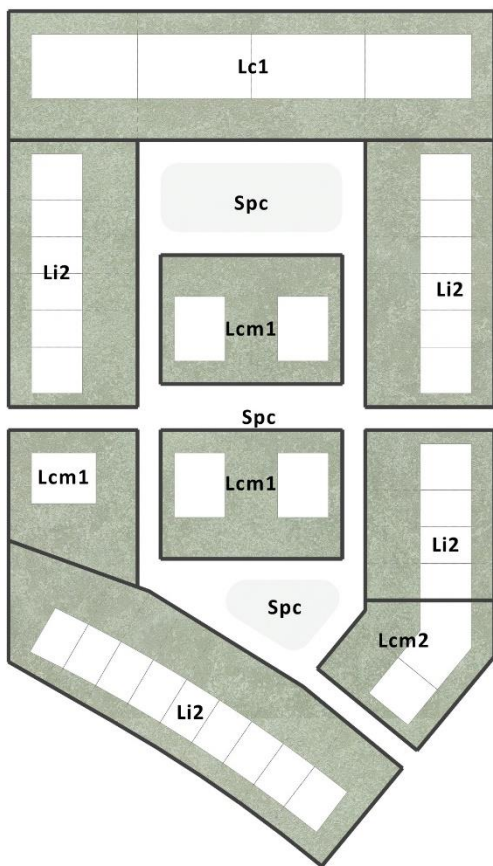


Fig. 7. Plan de organizare a unei insule urbane care contine diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

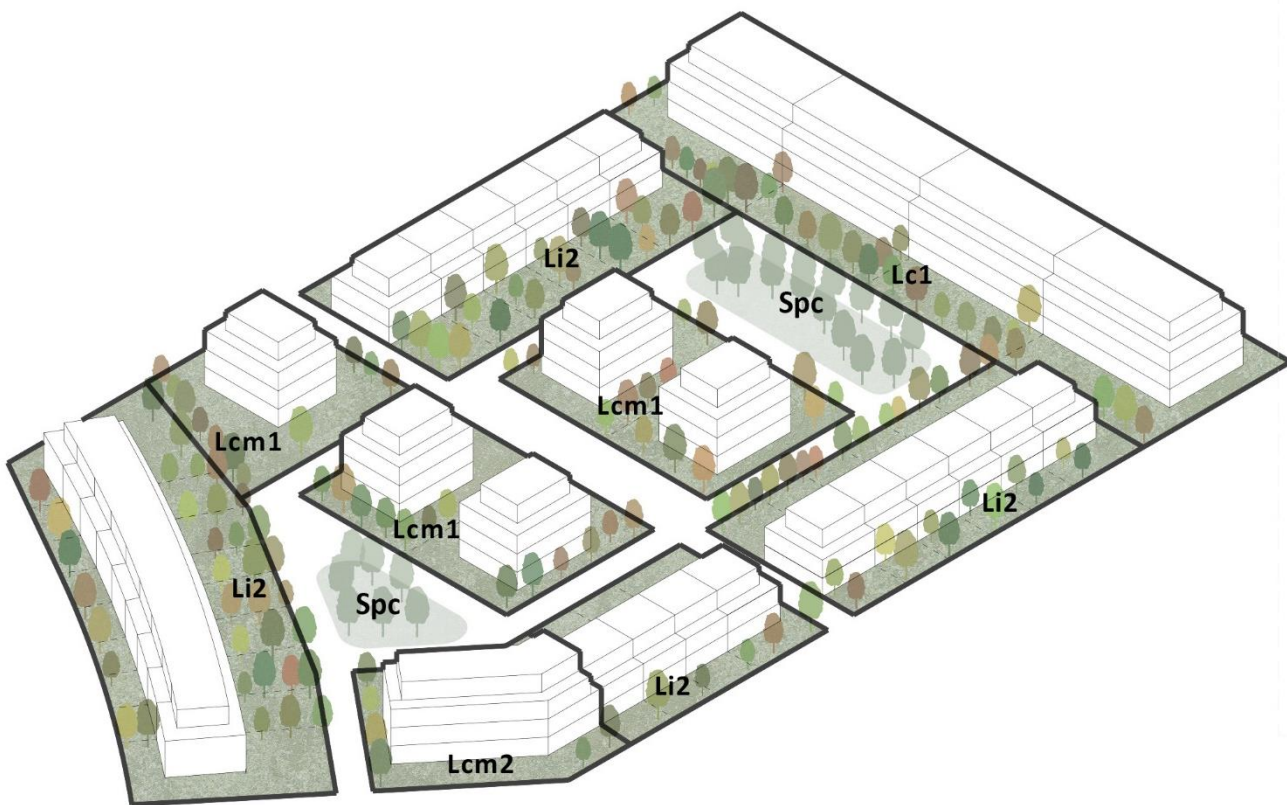


Fig. 7. Plan și schemă volumetrică de organizare a unei insule urbane care conține diferite UTR uri (fragment extras din UV1a)

UTR Lc1 – LOCUINȚE COLECTIVE REGIM ÎNCHIS (P+3)

UTR Lc1C – LOCUINȚE COLECTIVE REGIM ÎNCHIS (P+3) CU PARTER COMERCIAL

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie, de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor. Disponerea tipologiei de locuire aferente acestui UTR s-a făcut în raport cu propunerea de urbanizare cu implicații asupra susținerii unei imagini particulare față de domeniului public.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

UTR Lc1 și UTR Lc1C sunt produsul procesului de urbanizare propus prin PUZ Masterplan Sopor și se configurează în urma reparcelării terenurilor agricole existente și disponerea de noi spații publice de tip stradă și/sau zonă verde publică în vederea obținerii unui țesut urban nou.

1.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 PUZ Masterplan Sopor - planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ Masterplan Sopor (a se vedea planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

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

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*.

SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective (Lc1) și locuințe colective cu parter comercial (funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, spații pentru educație) (Lc1C).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

- a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;
- b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații;

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, spații pentru educație (la parterul clădirilor pentru UTR Lc1C).

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

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

- b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu 23 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Clădirile de locuit vor avea adâncimea tronsonului paralel cu strada de maxim 12.5 m.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis conform Planșei de reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință sau cu o retragere de 3 m față de aliniament în zonele indicate conform aceleiași planșe.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 5 m față de limita de proprietate (10 m între clădirile aflate pe parcele învecinate), evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi înălțimea la cornișă a clădirii sau minim 10 m.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

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

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: –atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **14 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **18 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+M/R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m sau mansardă.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire.

Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă ceramică în culori naturale sau tablă de cupru, sau zinc natur, sau fălțuită vopsită într-o cromatică alb-gri, cuprinsă între codurile RAL 7023-7047.

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei având proporții verticale sau pătrate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% 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.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuități în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulat cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

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. Nu se acceptă împrejmuiți din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

SECȚIUNEA 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

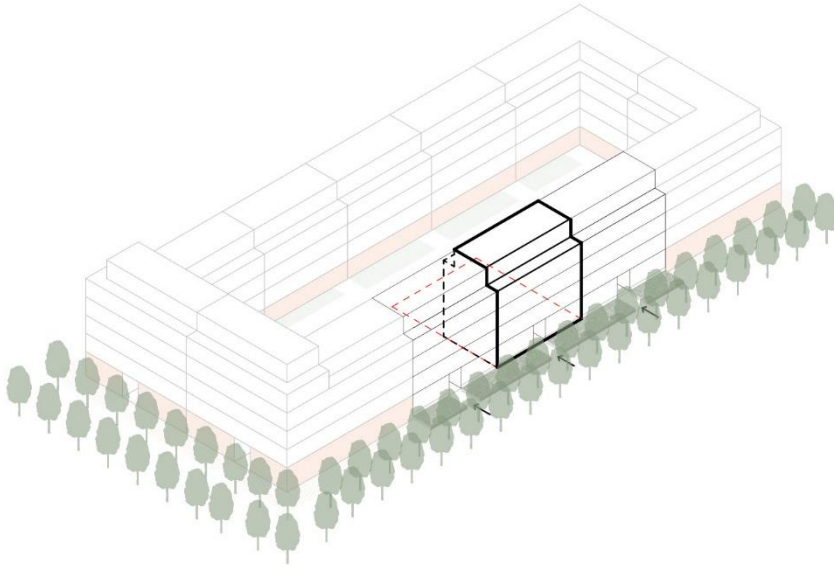
Parcele curente - P.O.T. maxim = 40%

Parcele de colț – P.O.T. maxim = 70 %

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

Parcele curente – C.U.T. maxim = 2,3

Parcele de colț – C.U.T. maxim = 3,2



Lc1
Locuințe colective D/S + P+3 + M/R front continuu

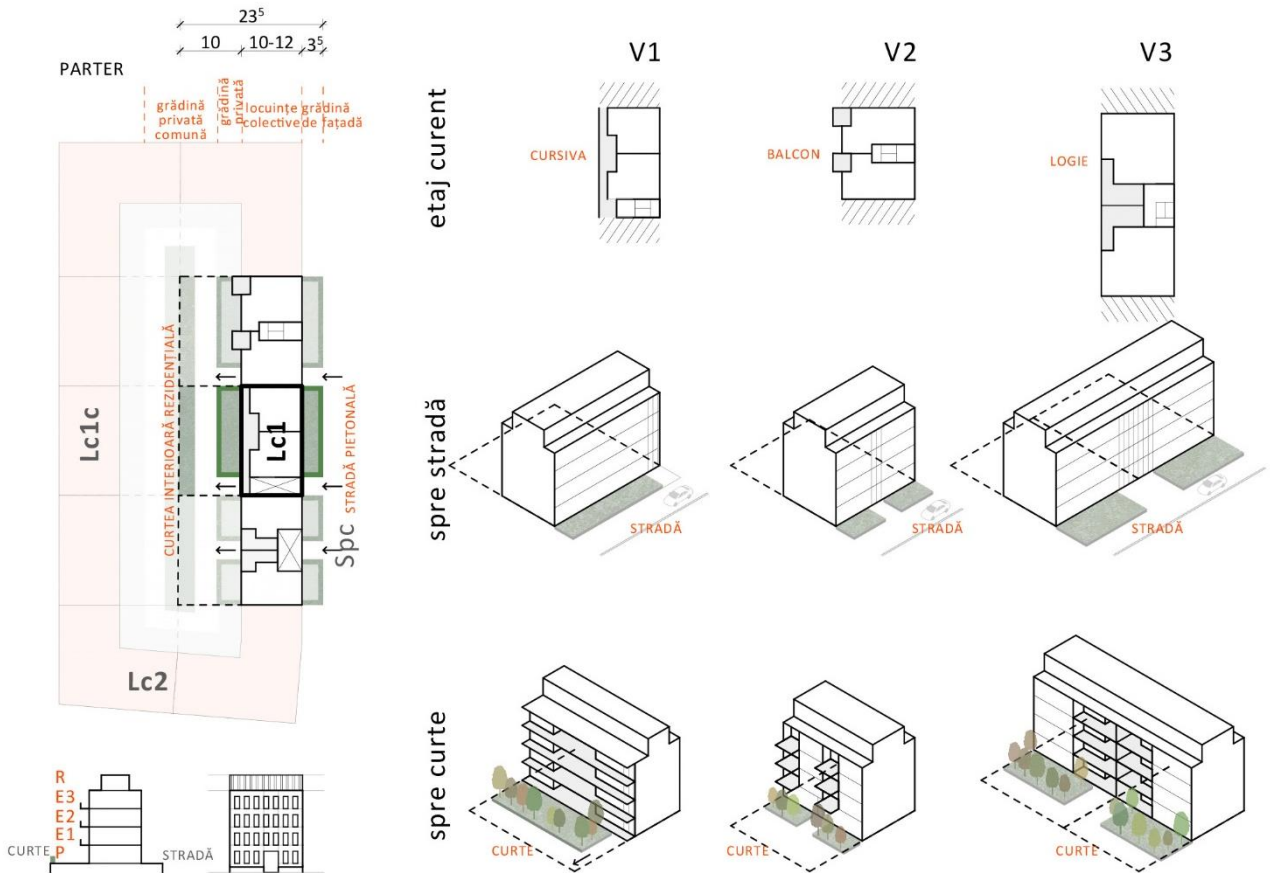
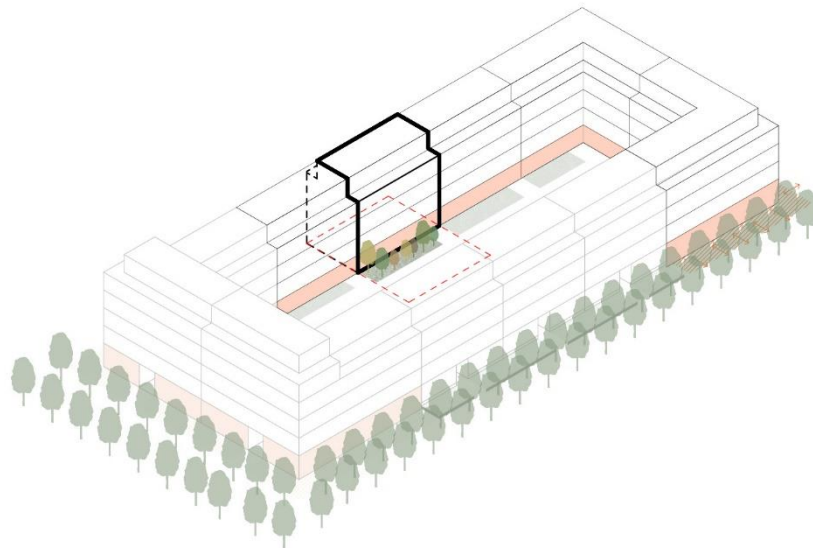


Fig. 8. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc1



Lc1c
 Locuințe colective S + P+3 + M/R front continuu și parter
 comerț/servicii

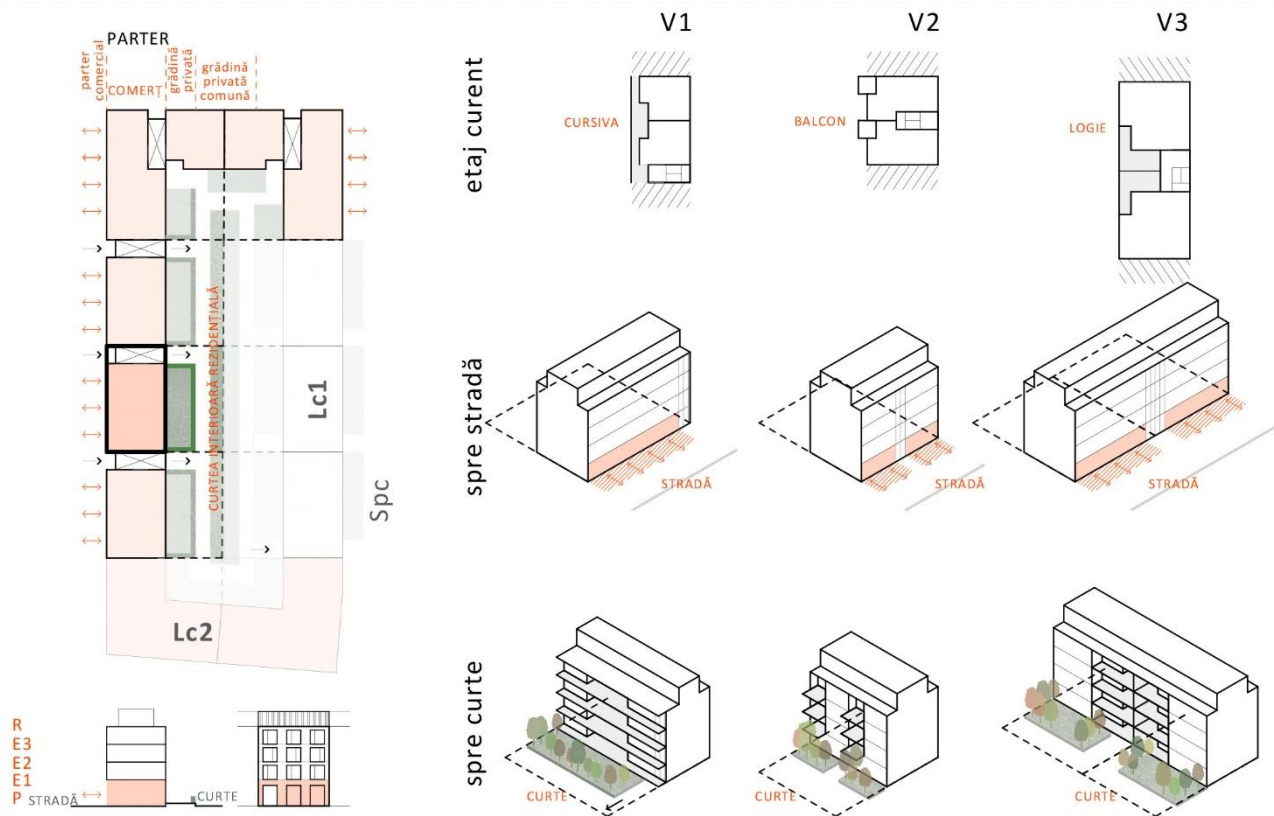


Fig. 9. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc1c

UTR Lc2 – LOCUINȚE COLECTIVE (P+4) CU PARTER COMERCIAL

UTR Lc3 – LOCUINȚE COLECTIVE (P+6) CU PARTER COMERCIAL

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie, de parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor. Disponerea tipologiei de locuire aferente acestui UTR s-a făcut în raport cu propunerea de urbanizare și cu marcarea în spațiu urban a elementelor domeniului public cu caracteristici și identități particulare la nivelul unităților de vecinătate propuse: scuar mineral și spațiu verde public de diverse tipologii. Aceste tipologii (locuire P+4 cu parter comercial) au rolul de a marca și de a crea accente verticale aferente domeniului public conturat.

SECȚIUNEA 2. Utilizare funcțională

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective cu parter comercial (funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

- c) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;
- d) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații;

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică.

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

- a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Clădirile de locuit vor avea adâncimea tronsonului paralel cu strada de maxim 14 m.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

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

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: – atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru **UTR Lc2** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **22 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru **UTR Lc3** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru **UTR Lc3_a** - se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **26 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire.

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperișurile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol să nu depășească 50% din suprafața fațadei având proporții verticale sau pătrate.

Finisajele fațadelor pot fi combinate pe fiecare elevație numai orizontal, cu finisajul cu greutate specifică mai mare amplasat sub finisajul mai ușor. Pot fi utilizate tencuieli nesigilate (Similipiatră, Terasit, Tencuieli din praf de piatră) culoare alb sau gri deschis, fațade ventilate din cărămidă arsă, placaje din piatră naturală, iar pentru registrul soclului se vor utiliza tencuieli cu agregate expuse (Similipiatră, Terasit/Dolomit, Mozaic), fațade ventilate din cărămidă arsă sau placaje din piatră. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se vor utiliza lemnul, aluminiul sau PVC-ul cu următoarele specificații de culoare: alb sau gri cuprins între codurile RAL 7023- RAL 7047.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuități în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulată cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

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 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

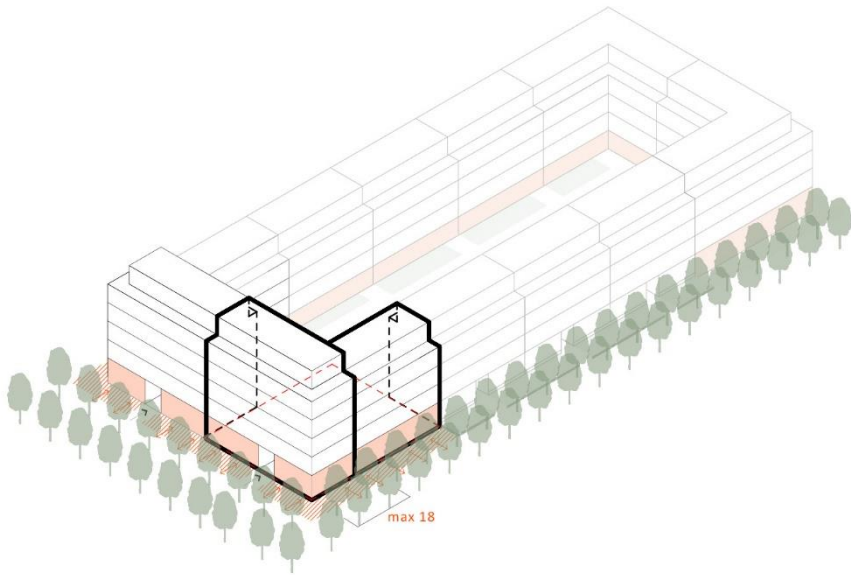
4.A. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 70%

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

Pentru UTR Lc2 - C.U.T. maxim = 3.3

Pentru UTR Lc3 - C.U.T. maxim = 4.0



Lc2
Locuințe colective S + P+4 + M/R front continuu și parter
comerț/servicii

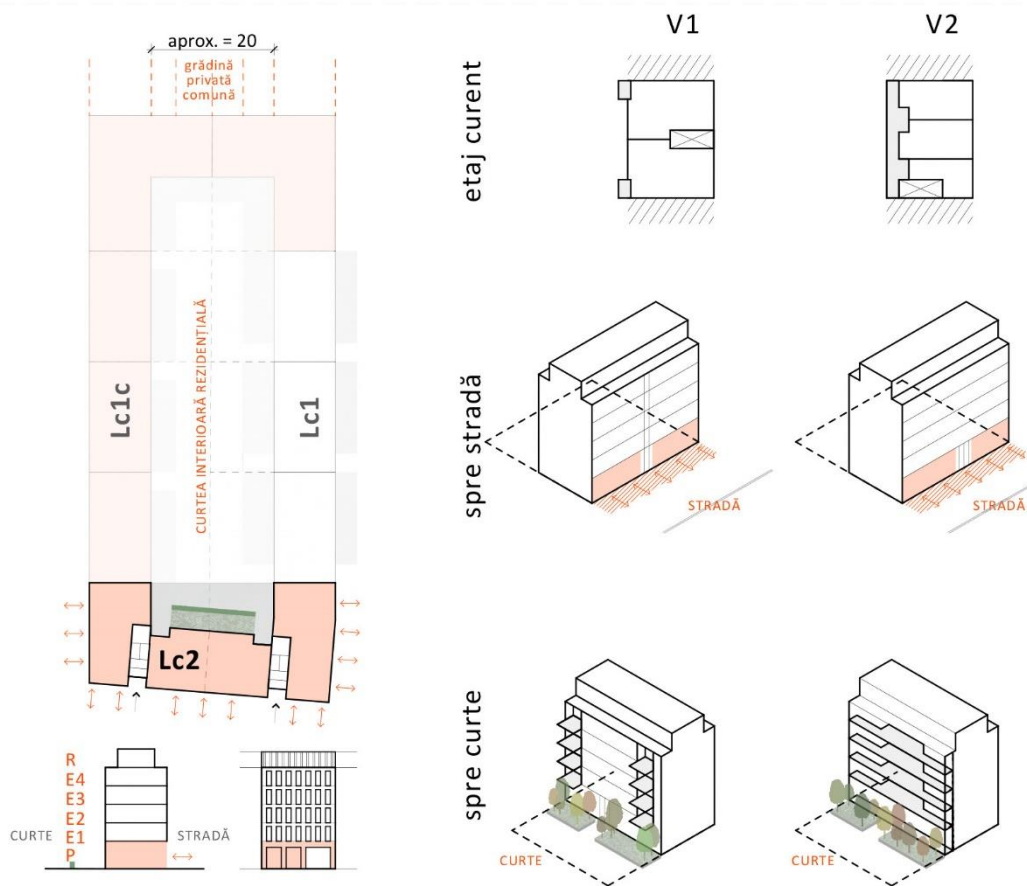
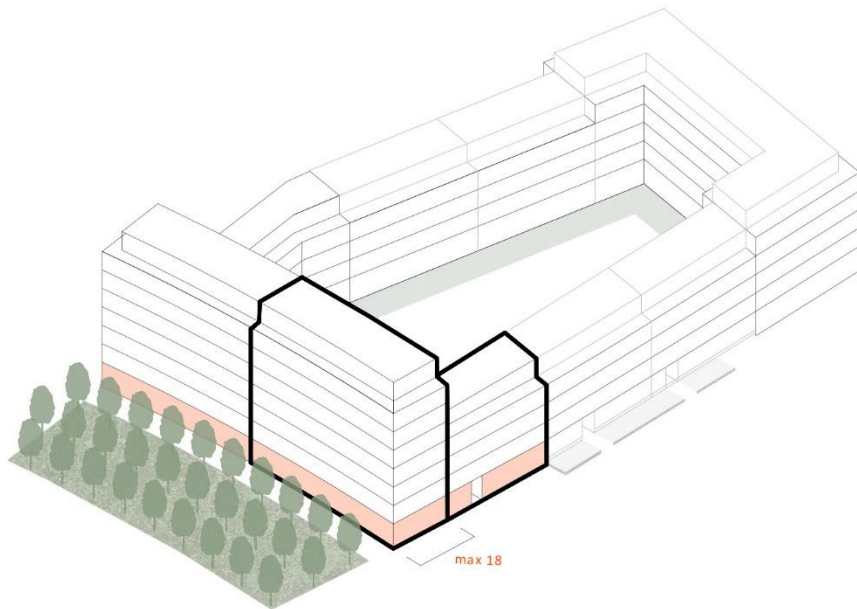


Fig. 10. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc2



Lc3
 Locuințe colective S + P+6 + M/R front continuu și parter
 comerț/servicii

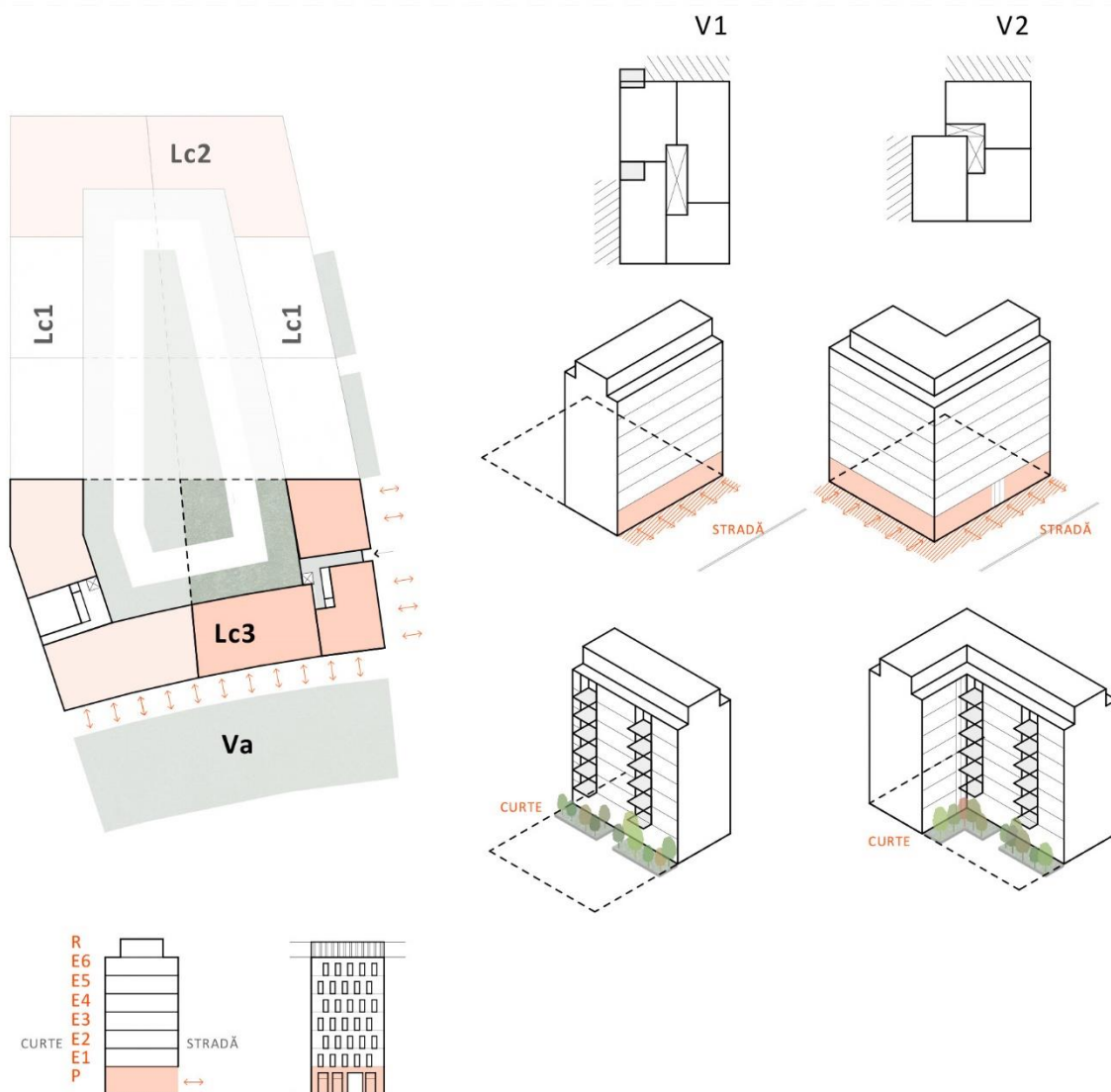


Fig. 11. Schemă volumetrică de organizare a parcelarului din UTR Lc3

UTR M1 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ȘI LOCUIRE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Volumetria clădirilor va fi organizată în 2 tronsoane pe verticală:

Primul tronson cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – primele 3-4 niveluri (maxim P+3);

Al doilea tronson cu structură funcțională de locuire și spații cazare turism (de la etajul 3-4 până la ultimul nivel).

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refofosibile;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
Locuire de tip individual
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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 21m
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

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

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: – atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile multifuncționale aferente UTR M1 vor fi organizate volumetric în 2 tronsoane distribuite pe verticală după cum urmează:

Primul tronson cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale **exclus locuire**; cu înălțimea maximă la cornișă de **18 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; Următorul tronson cu funcțiunea de locuire colectivă etajele 4, 5, 6, 7, 8 (maxim 5 niveluri) și eventual 1 etaj retras care nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă de **31 m** și înălțimea maximă a clădirii de **35 m**.

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru M1_a înălțimea maximă a clădirii va fi de **29 m**.

Pentru M1_b înălțimea maximă a clădirii va fi de **30 m**.

Pentru M1_c înălțimea maximă a clădirii va fi de **22 m**.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% 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.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuită în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulată cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

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. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. 1 maxim = 70% - pentru primul tronson cu funcțiuni diferite de locuire (tronson definit la punctul 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR);

P.O.T. 2 maxim = 20% - pentru al doilea tronson cu funcțiunea de locuire colectivă (tronson definit la punctul 3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR).

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

C.U.T. maxim = 4.0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. 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.

UTR M2 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Volumetria clădirilor va fi organizată în 2 tronsoane pe verticală:

Primul tronson cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – primele 3-4 niveluri (maxim P+3) cu P.O.T. 70%;

Al doilea tronson cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – nivelurile superioare, cu P.O.T. 30%;

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

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

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea 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 refofosibile;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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 21m
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Având în vedere că urbanizarea zonei constă în organizarea în zona reglementată de noi parcele urbane în locul celor agricole, în cazul în care nu este îndeplinită una sau mai multe din condițiile de mai sus (a, b, c, d) parcela este considerată neconstruibilă.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.

La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).

În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m;

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare.

Alte funcțiuni: atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile multifuncționale aferente UTR M2 vor fi organizate volumetric în 2 tronsoane distribuite pe verticală după cum urmează:

Primul tronson cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale cu înălțimea maximă la cornișă de **18 m**, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3;

Următorul tronson cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale etajele 4, 5, 6, 7 (maxim 4 niveluri) și eventual 1 etaj retras care nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă de **31 m** și înălțimea maximă a clădirii de **35 m**.

Pentru **M2_a** înălțimea maximă a clădirii va fi de **22 m**

Pentru **M2_b** înălțimea maximă a clădirii va fi de **29 m**

Pentru **M2_c** înălțimea maximă a clădirii va fi de **21 m**

Pentru **M2_d** înălțimea maximă a clădirii va fi de **26 m**

Pentru **M2_e** înălțimea maximă a clădirii va fi de **35 m**

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

3.H. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% 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.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.

În cazul în care este discontinuități în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulată cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Nu se acceptă împrejmuiri din fier forjat sau cu decorații istoriciste.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. 1 maxim = 70% - pentru primul tronson (definit la punctul 3G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR);

P.O.T. 2 maxim = 30% - pentru al doilea tronson (definit la punctul 3G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR).

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

C.U.T. maxim = 4.0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. 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.

UTR IsE - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – EDUCAȚIE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni de educație, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ și cercetare.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

2.C. 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, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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

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

Se vor stabili în cadrul unor P.U.D.-uri. cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele destinate acestor funcțiuni sunt rezultatul procesului de urbanizare conform PUZ Masterplan Sopor și vor respecta normativele de proiectare NP011-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii) și NP010-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee).

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D în funcție de contextul urban.

În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

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 4,5 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.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate 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.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D.

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

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesar parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

3.G. 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).

3.H. 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.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

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°, funcție de contextul local.

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 un 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.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

3.G.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 integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.H.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 îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje 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.

3.I. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.6

UTR IsE1 - INSTITUȚII DE EDUCAȚIE - PRIVATE

Se aplică reglementările de la UTR ISE instituțiile funcționând în regim privat – școală primară, gimnazială, liceu.

UTR IsS - ZONĂ DOTĂRI SPORTIVE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni de sport, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sport (sală de sport).

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

2.C. 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, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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

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

Se vor stabili în cadrul unor P.U.D.-uri. cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele destinate acestor funcțiuni sunt rezultatul procesului de urbanizare conform PUZ Masterplan Sopor și vor respecta normativele de proiectare NP065-02 (Normativ privind proiectarea sălilor de sport (unitatea funcțională de bază) din punct de vedere al cerințelor Legii 10/1995) și NP006-96 (Normativ privind proiectarea sălilor aglomerate cu vizitatori cerințe utilizatori).

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D în funcție de contextul urban.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

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 4,5 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.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate 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.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D.

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

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

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Dimensionarea parcajelor aferente dotării sportive va urma următoarele caracteristici:

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp luciu de apă

Piscine acoperite cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp luciu de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public

Bowling, popicărie:

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete** – 1 loc pentru fiecare pistă.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m.

3.H. 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 pașișe 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Cornișele vor fi de tip urban.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru 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.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita avizul Comisiei de Estetică Urbană din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca.

3.G.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 integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.H.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje 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.

3.I. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor determina la faza P.U.D.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1.5

UTR Va - ZONA VERDE – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Subzone: **S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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*.

3.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

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

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune o rețea de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

3.H. 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.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Se 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).

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin 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 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.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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.

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.

UTR Ve - ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarului Pârâului Becăș ce include albia minoră, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșia de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora.

Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public.

Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „*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*.

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

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*.

1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se menține rețeaua de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui P.U.D., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. Maxim = 0,01

UTR Vpr, Vpr1 - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (c) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

2.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 planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – *Terenuri și Zone cu Regim Special* și Cap. 3 - *Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Prin P.U.Z. sunt stabilite locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc., și vor primi 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 afișaj, 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*.

1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2.B.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- (d) construcții subterane;
- (e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. 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 cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

3.H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. Maxim = 0,01

UTR V1 – ZONĂ AFERENTĂ STRUCTURII ECOLOGICE LA NIVELUL CARTIERULUI – CIRCULAȚIE ȘI ZONĂ VERDE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Suprafață alocată structurii de circulație și ecologice la nivelul viitorului cartier Sopor cu rol dublu: circulație (auto, velo și pietonală) și coridor ecologic

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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*.

1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune o rețea de spații verzi publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

3.H. 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.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri 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).

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală a zonei 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.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 1 % (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.

C.U.T. maxim = 0,01 (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.

UTR Sm – SCUAR MINERAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spațiu public sub formă de suprafață în mare parte pavată (minerală) cu rol multifuncțional și reprezentativ la nivelul domeniului public cu relevanță la scara locală și zonală.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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*.

1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune o rețea de spații publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

3.H. 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.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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).

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

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

UTR Spc – ZONĂ COMUNĂ PRIVATĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spațiu privat aflat în proprietate comună, rezultat în urma procesului de urbanizare aferent PUZ Masterplan Sopor, aflat de regulă în proprietate sub formă de asociere de proprietari, organizat în interiorul cvartalelor cu rol de acces secundar, zonă verde privată.

1.A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spațiu.

Prin P.U.Z. de reparcelare se poate modifica forma și configurația geometrică a acestui UTR cu următoarele condiții:

- a) se poate majora sau diminua cu maxim 20% suprafața acestui UTR;
- b) toate parcelele din cvartalul respectiv să fie cu acces direct la această zonă;
- c) gabaritele de accesibilitate pentru folosința propusă să fie respectate.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spațiu se vor elabora P.U.D.-uri specifice.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ Masterplan Sopor - planșa „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.

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

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*.

1.C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.A. UTILIZĂRI ADMISE

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

2.B. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

2.C. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3.A. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune o rețea de spații publice conform urbanizării aferente PUZ Masterplan Sopor.

3.B. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.E. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.F. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

3.G. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (D)+P.

3.H. 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.

3.I. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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).

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

3.J. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a zonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
Suprafețele având o îmbrăcămintă 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.

3.K. ÎMPREJMUIRI

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

**UTR Tr – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
(ZONĂ CE APARTINE PROIECTULUI CENTURII OCOLITOARE TR35)**

Zona va fi reglementată prin proiectul de PUZ Centură Ocolitoare Sud TR35

Coordonator R.U.R.:
Prof. em. Dr. arh. Adriana Matei

Întocmit:
Dr. arh. Octav Silviu Olănescu

arh. Petrică Maier-Drăgan

Anexa 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni administrative

Filiale ale Primăriei municipiului Cluj-Napoca (primării de cartier)

Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul filialei Băncii Naționale a României

Sediu bancar, filială bancară

Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj

Sediu de fond de investiții

Funcțiuni terțiare

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

Mică producție

Parc de activități

Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult

Funcțiuni de cultură

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii

Învățământ superior

Centru educațional

Spații de cazare pentru elevi sau studenți

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

Funcțiuni sportive

Piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom

Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

Funcțiuni de turism

Hotel * - ***** , hotel de apartamente * - ***** , motel * - *** , vilă turistică* - ***** pensiune turistică categoria urbană * - ***** hostel, youth hostel* - ***

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Stație a trenului metropolitan

Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran

Parcaj public de tip park&ride

Funcțiuni de gospodărire comunală

Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)

Unități cu destinație specială

Unitate de poliție

Unitate de jandarmerie

Unitate de protecție civilă

Unitate de pompieri