

Documentație pentru obținerea
AVIZULUI CTATU
pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL conform LEGII nr.
350/2001 modificată
ETAPA 1 – Reglementare parcelă Nr. CAD. 268368**

Cluj-Napoca, str. PLEVNEI nr. 117, jud. CLUJ

Beneficiar **MNG DEVELOPMENT SRL**
GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL
Cluj-Napoca. Str. Lacul Roșu, nr.3, bl. B1, sc.Y, et. I, ap. 55,
jud. CLUJ

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1438/2021**

Faza proiect **P.U.Z.**

Cluj-Napoca
IULIE 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- R.L.U.

PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă sc. 1: 5 000
- Plan de încadrare – legătură oraș
- Plan de încadrare în P.U.G. sc. 1: 5 000
- Plan de situație existentă sc. 1: 500
- Plan de situație existentă – U.T.R. sc. 1: 1 500
- Plan de situație existentă – analize site sc. 1: 2 000
- Plan analiză sectorială – distribuția funcțiilor publice
- Plan reglementări urbanistice sc. 1: 1 500
- Plan reglementări urbanistice – etapa 1 sc. 1: 500
- Plan mobilare urbanistică – etapa 1 sc. 1: 500
- Plan circulația parcelor – etapa 1 sc. 1: 500
- Plan reglementări rețele urbanistice – etapa 1 sc. 1: 500

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar	MNG DEVELOPMENT SRL GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL Cluj-Napoca, Str. Lacul Roșu, nr.3, bl. B1, sc.Y, et. I, ap. 55, jud. CLUJ
Amplasament	Cluj-Napoca, str. PLEVNEI nr. 117, jud. CLUJ
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1438/2021
Faza proiect	P.U.Z.

1.02 Obiectul proiectului

Prezența documentație faza P.U.Z., a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL conform LEGII nr. 350/2001 modificată
ETAPA 1 – Reglementare parcela Nr. CAD. 268368.**

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea zonei studiate, organizarea arhitectural urbanistică în cadrul structurii urbane, modul de utilizare al terenului și reglementarea circulațiilor.

1.03 Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extras C.F.
C.U. nr. 2431 din 04.08.2021
Aviz Oportunitate nr. 84 din 24.05.2023
P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca
Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000
Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată în 2016 și norme metodologice aferente
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată în 2016 și norme metodologice aferente

Regulament General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și norme metodologice aferente

Concluzii din sursele de documentare:

Conform **P.U.G. al mun. Cluj-Napoca** terenul studiat se află încadrat în:

UTR Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, comerț en-gros

$POT_{MAX.} = 60\%$

$CUT_{MAX.} = 1.2$

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.01 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca în partea de est a acestuia, la intersecția str. Plevnei cu str. Beiușului.

Zona se bucură de un grad ridicat de accesibilitate, str. Plevnei fiind o cale importantă de legătură cu centrul orașului sau partea nordică a orașului, zona Bld. Muncii, prin intermediul str. Fabricii și str. Traian Vuia, prin intermediul str. Branului.

2.02 Evoluția zonei

Zona în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil și calitate a structurării interne.

În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public.

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

Infrastructura urbană e în general mediocră.

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

2.03 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat prezintă o declivitate moderată pe direcția N-S manifestându-se cu un punct de maxim în zona mediană a parcelei și puncte de minim pe extremitățile N și S.

Pe limita sudică de proprietate amplasamentul studiat se învecinează cu un pârâu cu curs semipermanent cu caracter torențial.

Din punct de vedere al condițiilor climatice amplasamentul se încadrează în zona III (-18°C) privind temperatura de calcul pentru iarnă conform SR 10907/1-97 și zona II (+25°C) privind temperatura de calcul pentru vară conform STAS 6472/2-83.

Conform STAS 10101/20-90 amplasamentul se încadrează în zona A de încărcare dată din vânt.

Conform 10101/21-92 amplasamentul se încadrează în zona A de încărcare dată din zăpadă.

Conform NP 112-2014 adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90 m.

Nu au fost constatate riscuri naturale în zonă.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei – zona sudică a Podișului Someșan.

Conform reglementărilor tehnice P-100/2013 zona studiată are accelerația terenului $a_g = 0,10 g$ având intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și perioada de colț $T_c=0,7$.

Conform NP 074-2013 amplasamentul se încadrează preliminar în categoria geotehnică I – risc geotehnic redus.

2.04 Circulația

Accesul pe amplasamentul studiat se face din str. Plevnei, situată în partea sudică și de pe str. Beiușului, situată în partea estică.

În momentul de față pe terenul studiat, clădirile existente beneficiază de o zonă de parcaj auto.

În concordanță cu P.U.G. al Cluj-Napoca, cele două străzi adiacente parcelei vor fi regularizate. Str. Plevnei va fi lărgită și va fi amenajată conf. profilului de tip II.G – 25 m, iar str. Beiușului va fi amenajată conf. profilului de tip III.A – 21 m (zonă mixtă).

În 'Etapa 1', pentru regularizarea str. Beiușului se propune cedarea unei parcele de teren cu suprafața de 430 mp.

2.05 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, conform Aviz Oportunitate nr. 84 din 24.05.2023, este **UTR Em**, cu o suprafață de **25 394 mp**.

În momentul de față suprafața studiată este formată din:

- 3 parcele adiacente str. Beiușului (C.F. nr. 268368, **Nr. Cad. 268368**, proprietar **MNG DEVELOPMENT SRL / GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL**; C.F. nr. 261150, **Nr. Cad. 261251**, proprietar **GRUP SIAD SRL**; C.F. nr. 318912, **Nr. Cad. 318912**, proprietar **HOLCIM SA**)
- Parcele cu destinația '**Cale ferată industrială**'
- Stație de betoane aparținând **ROMCIM SA**, fără acces direct din stradă. Accesul se face din str. Plevnei, situată la sud, prin parcela cu Nr. Cad. 257980 aflată tot în proprietatea ROMCIM SA.
- Capete de parcele adiacente str. Plevnei. În urma corelării cu limitele cadastrale actuale s-a observat că UTR-ul Em se suprapune pe o suprafață de **828 mp**, cu parcele adiacente str. Plevnei, situate în UTR RrEm.

Terenul care a generat studiul urbanistic zonal și propus a fi reglementat în 'Etapa 1' prin prezența documentație are o suprafață de **4 187 mp** conform **C.F. nr. 268368. Nr. Cad. 268368** în proprietate:

- **MNG DEVELOPMENT SRL**, (cota 1/2),
SC GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL (cota 1/2)

Totalul construcțiilor existente pe teren conform C.F.-ului studiat este de 4 clădiri:

Imobilul C1 (Nr. Cad. 268368-C1) – corp administrativ:

- Suprafața construită = **312 mp**
- Suprafața construită desfășurată = **624 mp**
- Regim de înălțime **P+E**
- **Parter** (suprafața utilă = **259.80 mp**): 3 birouri, 5 magazii, 1 magazin alimentar, 1 coridor, 1 hol, 1 casa scării, 2 grupuri sanitare

- **Etaj** (suprafața utilă = **247.29 mp**): 10 birouri, 1 casa scării, 1 grup sanitar.

Imobilul C2 (Nr. Cad. 268368-C2):

- Suprafața construită = **131 mp**
- Regim de înălțime **P**
- **Parter**: depozit (Su=45.28 mp), garaj (Su=22.70 mp), laborator sudură (Su=22.10 mp), magazie eprubete (Su=4.80 mp), laborator metrologic, coridor și laborator PRAM (Su=17.00 mp).

Imobilul C3 (Nr. Cad. 268368-C3):

- Suprafața construită = **180 mp**
- Regim de înălțime **P**
- **Parter** (suprafața utilă = **131.49 mp**): laborator încercări cu 1 magazie, 7 camere, 1 birou, 2 holuri, 1 vestiar, 1 grup sanitar.

Imobilul C4 (Nr. Cad. 268368-C4):

- Suprafața construită = **47 mp**
- Regim de înălțime **P**
- **Parter** (suprafața utilă = **39.18 mp**): centrală termică – sala cazanelor, pompe, grup sanitar, laborator.

În momentul de față, spațiile verzi lipsesc fiind amenajată o platformă din beton pe toată suprafața parcelei, propunerea vine prin amenajarea unei zone verzi mai ample.

2.06 Echiparea edilitară

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente pe Str. Pleveni și str. Beișului (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică, rețea Orange), urmând ca imobilul propus să se racordeze la acestea. La realizarea obiectivului propus se vor recalcula capacitățile rețelelor de utilități în noile condiții proiectate.

2.07 Probleme de mediu

Având în vedere profilul previzionat al amplasamentului studiat, nu au fost identificate surse de poluanți pentru ape, aer, sol și subsol sau surse de zgomot, vibrații sau radiații.

Imobilul propus se va integra cât mai armonios în cadrul natural existent. Se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai bună, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerințele minime impuse de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este preponderent de locuire și comerț. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

2.08 Opțiuni ale populației

Amplasamentul a fost luat în studiu la solicitarea beneficiarului, care intenționează realizarea pe acest amplasament a unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire și comerț.

În calitate de elaborator al documentației tehnice faza P.U.Z. considerăm că solicitările beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, soluția de amplasare a clădirilor noi și de rezolvare a circulațiilor interioare fiind una potrivită pentru activitatea propusă pe amplasament.

Opțiunile populației se vor evidenția în urma procedurii de consultare a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Din punct de vedere funcțional amplasamentul cu caracter industrial nu se mai încadrează în specificul zonei.

În acest sens, prezența documentație propune intervenții distincte dar corelate la:

A. Nivelul unității teritoriale de referință:

- studierea în cadrul P.U.Z. a întregului teritoriu reglementat ca **Em**, în sensul adecvării zonificării urbanistice existente la structura cadastrală și funcțională a teritoriului aferent, creând o dezvoltare urbanistică corectă, adaptată la context.

Se propune:

- Corelarea zonificării urbanistice cu limitele cadastrale și cu accesele funcționale existente:
 - Împărțirea teritoriului aferent în două unități teritoriale specifice delimitate de culoarul Liniei Ferate Industriale, care traversează teritoriul studiat pe direcția Nord-Sud. Rezultă astfel două unități teritoriale distincte, suprafața de teren din Estul Liniei Ferate Industriale urmând a fi accesibilizată de la nivelul străzii Beiușului, în timp ce suprafața din Vestul acesteia, va fi accesibilizată de la nivelul străzii Plevnei (situație existentă și în acest moment la nivelul amplasamentului).
- Adecvarea funcțională a unităților teritoriale rezultate la poziția pe care o ocupă în cadrul localității:
 - Din punct de vedere funcțional, se propune reglementarea teritoriului adiacent străzii Beiușului pentru posibilități ulterioare de a găzdui Structuri funcționale mixte de tip zonă de dotări și servicii – **M**- adaptate poziției ocupate în teritoriu.
 - Iar pentru terenul situat în partea Vestică a UTR-ului inițial, se propune o reglementare urbanistică similară teritoriului adiacent, respectiv a teritoriului de unde este accesibilizat din punct de vedere funcțional – **RrEm**.

B. Nivelul amplasamentului (Etapa 1):

- reglementarea detaliată a amplasamentului care a generat studiul pe direcția restructurării fondului construit existent în sensul valorificării potențialului urban latent generat de poziția specifică pe care o ocupă în context.

Se propune:

- Reglementarea în cadrul amplasamentului studiat (parceta de colț), în **U.T.R. M3*** - **Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**
- Conform planului de mobilare urbanistică se propune construirea unui obiectiv de investiție care să contribuie într-o manieră pozitivă la dezvoltarea urbanistică și a gradului de finisare a zonei din care face parte. Din punct de vedere funcțional, propunerile unui imobil Mixt cu funcțiuni administrative, comerciale și servicii. Funcțiunea propusă vine în completarea cu dotări și servicii a zonei exclusiv rezidențiale adiacente laturii estice a străzii Beiușului respectiv sau a zonei exclusiv dedicate activităților productive de tip Industrial sau cvasi-industrial din vestul amplasamentului. Terenul

studiat al prezentei documentații are o poziție clar delimitată în contextul urban, prin elemente aferente infrastructurii de acces pe două laturi. Amplasamentul are o planimetrie regulată. Terenul nu prezintă declivități majore, este relativ plat.

3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studii și concluzii valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal.
- Studii de fundamentare elaborate anterior întocmirii documentației P.U.Z.
- Documentație topografică vizată de O.C.P.I.
- Studiu geotehnic
- Avize și acorduri obținute de la companiile / regiile de utilități publice.

3.02 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca existent, terenul studiat prin prezența documentației se încadrează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și se află în **U.T.R. – Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros în U.T.R. M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**, pentru întreg amplasamentul studiat.

Modificarea utilizării funcționale a zonei studiate se justifică prin faptul că Regulamentul Local de Urbanism în zona studiată este depășit, terenul nu mai este utilizat conform reglementărilor existente.

Situația existentă:

- **U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros**
- **Caracterul zonei:** Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne.
În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, de depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public. Infrastructura urbană e în general mediocră.
- **Condiționări primare:** Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z. . Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și P.U.Z. .
Temele tratate trebuie să vizeze:
 - a) reorganizarea activităților – economic și spațial;
 - b) restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților;
 - c) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
 - d) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;
 - e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază;
 - f) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
 - g) îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;

h) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;

i) organizarea / reabilitarea spațiilor publice.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități economice.

- **Utilizare funcțională:** Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc :

a) mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc. – direct legate de funcția de bază

b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

c) comerț engros de dimensiune mică și medie

d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – comerciale, administrative, de depozitare etc

(e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate

Intervențiile care nu vizează o reabilitare sau restructurare se pot realiza cu respectarea RLU aferent UTR

- **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:** Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

a) să aibă front la stradă

b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp

Clădirile se vor retrace în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Romană.

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

înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Împrejmirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 60%

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

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

C.U.T. maxim = 1,2

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.

Situația propusă :

- **U.T.R. M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**
- **Caracterul zonei:** Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.
Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform.
- **Condiționări primare:** Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.
Situațiile în care:
 - pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
 - parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;
 - configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D conform legii și prevederilor prezentului regulament.Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.
- **Utilizare funcțională:** Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:** 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 mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleș urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

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

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m. Pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

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.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

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

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

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

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.

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

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

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 C.U.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 C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

• **U.T.R. RrEm – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONAĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN-GROS**

- **Caracterul zonei:** Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.

Organizare urbană:

- a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație;
- b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în cazul regimului de construire închis (front continuu).

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu o înălțime la cornișă de maximum 12 m în cazul regimului de construire deschis (front discontinuu).

- **Condiționări primare:** În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

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

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

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- a) mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc – direct legate de funcția de bază;
- b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- c) comerț engros de dimensiune mică și medie;
- d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi / întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – comerciale, administrative, de depozitare etc
- e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale.

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

- **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu), clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$;

c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$;

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.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Împrejmirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Spre spațiul public nu e obligatorie dispunerea de împrejmuiri.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 60%

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

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,2

Pentru parcelele de colț și pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 1,5

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.

3.03 Valorificarea cadrului natural

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate elemente valoroase ale cadrului natural care să necesite măsuri specifice de protejare. Având în vedere destinația actual industrială a terenurilor, cadrul natural existent permite inserția obiectivelor propuse fără pericol de alterare cu condiția respectării reglementărilor referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor și a indicilor urbanistici maximali. Pentru spațiul verde de protecție a cursului de apă – Râul Someșul Mic - existent în vecinătatea Nordică a amplasamentului studiat, la nivelul programului de dezvoltare a localității au fost impuse reglementări specifice: Ve (conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca).

Intervenția propusă în prezența documentației nu presupune relaționarea concretă cu nici o formă de relief.

Spațiile plantate vor corespunde minimal ca grad de ocupare și conformare cu prevederile impuse de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de climă nu impun soluții tehnice speciale pentru regimul de fundare, ape meteorice, încărcări din vânt sau zăpadă. Amplasamentul nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Soluția adoptată pentru ansamblul cu funcțiuni mixte a avut în vedere normativele în vigoare cu privire la forma și dimensiunile terenului, volumetria și înălțimea construcțiilor, orientarea față de punctele cardinale.

Prin propunerile de amenajare peisagistică a spațiilor verzi aferente obiectivelor previzionate, se va urmări limitarea circulațiilor auto la nivelul terenului amenajat în vederea maximizării spațiilor destinate amenajărilor peisagere complementare obiectivelor cu caracter mixt propuse.

3.04 Modernizarea circulației

Organizarea circulației auto și pietonale în zona din care face parte amplasamentul studiat, este relevantă documentația urbanistică P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, documentație aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-au reglementat profilele transversale aferente arterelor majore care delimitează la Est și Sud teritoriul studiat:

- Strada Plevnei - Profil tip II.G-/profil transversal de 25,00 m (13,00 m carosabil, câte 2 benzi pe sens cu: bandă verde sau parcări în lung – 2,00 m; pistă de bicicletă – 1,50 m; trotuar – 2,50 m de fiecare parte);
- Strada Beiușului - Profil tip III.A-/profil transversal de 21,00 m (7,00 m carosabil cu: bandă verde sau parcări în lung – 2,50 m; pistă de bicicletă – 1,50 m; trotuar – 3,00 m de fiecare parte);

Accesul auto pe teren se va realiza în principal din str. Beiușului, în partea de Est a amplasamentului.

În interiorul incintei se propune reamenajarea circulației auto și pietonale conform planului de mobilare.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 5 la H.G. nr. 525/1996 însumând necesarul de parcaje conform funcțiunilor propuse. Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse vor fi asigurate atât suprateran la exterior, cât și în parcare subterană.

Accesul pietonal pentru funcțiunile propuse se vor realiza prin intermediul aleilor pietonale amenajate pe terenul studiat.

3.05 Vecinătăți

P.U.Z.

Nord: proprietate privată (UTR Ve)

Est: str. Beiușului

Sud: str. Plevnei

Vest: proprietate privată (UTR RrEm)

ETAPA 1

Nord: proprietate privată (UTR M3*)

Est: str. Beiușului

Sud: str. Plevnei

Vest: proprietate privată (UTR RrEm), Cale Ferata Industrială.

3.06 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

A. Existent / ETAPA 1

Suprafață studiată așa cum a fost indicată în cadrul Avizului de Oportunitate care stă la baza prezentului demers urbanistic, reprezintă unitatea teritorială de referință Em delimitată în teritoriu la nivelul Planului Urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca:

Suprafață teren U.T.R. EXISTENT = **U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros = 25 394 mp**

Suprafață teren TOTALĂ, care a generat studiul urbanistic, conform C.F. cu Nr. CAD. **268368 = 4 187 mp**

din care:

S_{CONSTRUITĂ EXISTENTĂ TOTALĂ} = 670 mp

S_{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ TOTALĂ} = 982 mp

P.O.T._{EXISTENT}: 16.00%*

*(suprafață de referință: suprafața parcelei inițiale - 4 187 mp)

C.U.T._{EXISTENT}: 0.23*

*(suprafață de referință: suprafața parcelei inițiale - 4 187 mp)

Nr. locuri parcare existente = -

Regim maxim de înălțime existent = **P, P+1E**;

B. Propus / ETAPA 1

Zonificarea urbanistică propusă modifică reglementările actualmente în vigoare pentru amplasament - **Em/ Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros** – adecvând direcția de dezvoltare impusă zonei la nivelul documentațiilor de ordin superior la poziția ocupată în teritoriu:

1. **UTR M3* – Zonă cu caracter mixt cu regim de construire deschis, adiacentă pricipalelor artere de trafic – pentru zona adiacentă străzii Beiuşului;**

Suprafaţă teren TOTALĂ, UTR M3*, conform C.F. nr. 268368 cu Nr. CAD. 268368, C.F. nr. 261150 cu Nr. CAD. 261251, C.F. nr. 318912 cu Nr. CAD. 318912 = 18 317 mp

Suprafaţă teren TOTALĂ, care a generat studiul urbanistic, conform C.F. nr. 268368 cu Nr. CAD. 268368 = 4 187 mp

Suprafaţă teren propusă pentru dezmembrare: 430 mp

Suprafaţă parcelă finală: 3 757 mp

din care:

Suprafaţă teren U.T.R. PROPUŞ = U.T.R. M3* – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, pentru întreg amplasamentul studiat = 3 757 mp

S_{CONSTRUITĂ PROPUŞĂ} TOTALĂ = 1 212 mp*

S_{CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ PROPUŞĂ} TOTALĂ = 12 125 mp*

S_{CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ PROPUŞĂ} TOTALĂ (fără subsol) = 9 418 mp*
(suprafaţă de referinţă: suprafaţa parcelei finale - 3 757 mp)

P.O.T._{MAX. PROPUŞ}: 50%*

*(suprafaţă de referinţă: suprafaţa parcelei iniţiale – 3 757 mp)

C.U.T._{MAX. PROPUŞ}: 2.4**

** (suprafaţă de referinţă pentru calculul C.U.T. suprafaţa parcelei iniţiale + 0.5 din suprafaţa trecută în proprietate publică)

Nr. locuri parcare propuse = 120

Subsol = 97

Incintă = 23

Regim maxim de înălţime propus = S+ P+6E;

2. **UTR RrEm – Parcelar riveran arterelor de circulaţie, destinat restructurării zonă de mică producţie, servicii de tip industrial şi cvasi-industria, comerţ en-gros – pentru zona din Estul Căii Ferate Industriale care face legătura cu fostul Combinat de utilaj greu;**

Suprafaţă teren TOTALĂ, UTR RrEm (6 248+828) = 7 077 mp

3.07 Bilanţ teritorial P.U.Z.

UTR_{EXISTENT} - Em (Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros)

● P.O.T. MAX. = 60%

● C.U.T. MAX. = 1.2

UTR_{PROPUŞ} - M3* (Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic)

Pentru parcelele comune:

- **P.O.T. maxim = 40%**

Pentru parcelele de colț:

- **P.O.T. maxim = 50%**

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

- **P.O.T. maxim = 60%**

Pentru parcelele comune:

- **C.U.T. maxim = 2,0**

Pentru parcelele de colț:

- **C.U.T. maxim = 2,4**

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

- **C.U.T. maxim = 3,0**

UTR_{PROBUS} - RrEm (Parcela riveran arterelor de circulație, destinat restructurării zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros)

- **P.O.T. MAX. = 60%**

Pentru parcelele comune:

- **C.U.T. maxim = 1,2**

Pentru parcelele de colț și pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

- **C.U.T. maxim = 1,5**

SITUATIE EXISTENTA :

- **UTR Em: S = 25 394 mp***

SITUATIE PROPUȘA:

- **UTR M3*: S = 18 317 mp**

- **UTR RrEm: S = 7 077 mp**

*Capete de parcele adiacente str. Plevnei. În urma corelării cu limitele cadastrale actuale s-a observat că UTR-ul Em se suprapune pe o suprafață de **828 mp**, cu parcele adiacente str. Plevnei, situate în UTR RrEm.

3.08 Bilanț teritorial / ETAPA 1

Nr. CAD: 268368 (268368-C1; 268368-C2; 268368-C3; 268368-C4)

SUPRAFAȚĂ TEREN: 4 187 mp

- Suprafață teren propusă pentru dezmembrare: **430 mp**
- Suprafață parcelă finală: **3 757 mp**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ:

- **EXISTENT: 670 mp**
 - C1: **312 mp**
 - C2: **131 mp**
 - C3: **180 mp**
 - C4: **47 mp**
- **PROBUS: 1 212 mp**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ:

- EXISTENT: **982 mp**
 - C1: **624 mp**
 - C2: **131 mp**
 - C3: **180 mp**
 - C4: **47 mp**
- PROPUS: **12 125 mp**
 - ETAJ 6 + Supantă 40%: **1 151+460=1 611 mp**
 - ETAJ 5: **1 212 mp**
 - ETAJ 4: **1 272 mp**
 - ETAJ 3: **1 331 mp**
 - ETAJ 2: **1 390 mp**
 - ETAJ 1: **1 390 mp (37.09%)***
 - PARTER: **1 212 mp (32.34%)***
 - SUBSOL: **2 707 mp**

(suprafață de referință: suprafața parcelei finale - 3 757 mp)

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (fără subsol):

- EXISTENT: **982 mp**
- PROPUS: **9 418 mp**

P.O.T.:

- EXISTENT: **16.00%***

*(suprafață de referință: suprafața parcelei inițiale - 4 187 mp)

- MAX. PROPUS: **50% ***

*(suprafață de referință: suprafața parcelei finale - 3 757 mp)

C.U.T.:

- EXISTENT: **0.23***

*(suprafață de referință: suprafața parcelei inițiale - 4 187 mp)

- MAX. PROPUS: **2.4***

*(suprafață de referință pentru calculul C.U.T.: suprafața parcelei inițiale + 0.5 din suprafața trecută în proprietate publică)

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

- EXISTENT: **P, P+1**
- PROPUS: **S+P+6E, H_{MAX.} 28 m**

NR. LOCURI DE PARCARE AUTO:

- EXISTENT: **-**
- PROPUS: **120**
 - Subsol: **97**
 - Incintă: **23**

NECESAR LOCURI DE PARCARE AUTO:

- LOCUIRE: **100**
- SPAȚII COMERCIALE: **20**

NR. LOCURI DE PARCARE BICICLETE:

- EXISTENT: **-**
- PROPUS: **100**

NR. UNITĂȚI LOCATIVE PROPUSE: 100

SUPRAFAȚA SPAȚII COMERCIALE: 1 075 mp (700 mp - Suprafața vânzare)

SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL: 751 mp (min. 20.00% din S. teren în M3*)

3.09 Posibilități de mobilare / ETAPA 1

A. Operațiuni propuse

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire și comerț), reorganizarea circulațiilor și amenajărilor de pe teren.

Se propune modificarea utilizării funcționale conform P.U.G. a terenului studiat din **U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, comerț en-gros** în **U.T.R. M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, pentru întreg amplasamentul studiat.**

Pentru realizarea obiectivului se propune elaborarea unui P.U.Z. prin care se vor reglementa modul de amplasare al clădirilor, trasee de circulații, indicatori urbanistici etc.

Se propun o serie de lucrări precum :

- Lucrări de demolare a corpurilor existente pe teren ;
- Lucrări de amenajări de parcaje care să asigure necesarul de locuri de parcare conform Anexa 5 la H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare ;
- Lucrări de amenajări de spații verzi și alei pietonale ;

B. Indicatori propuși

S_{CONSTRUITĂ PROPUSĂ} TOTALĂ= 1 212 mp

S_{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ} TOTALĂ = 12 125 mp

S_{CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ} TOTALĂ (fără subsol) = 9 418 mp

P.O.T. PROPUS= 32.34 %

$1\ 212\ mp\ (S_{CONSTRUITĂ\ PROPUSĂ}) \times 100 / 3\ 757\ mp\ (S_{TEREN})$

C.U.T. PROPUS= 2.13 ADC/ mp.teren

$12\ 125\ mp\ (S_{CONSTRUITĂ\ DESFĂȘURATĂ\ PROPUSĂ}) / 3\ 757\ mp\ (S_{TEREN\ REFERINȚĂ})$

Nr. Locuri parcare propuse = **120**;

Regimul de înălțime propus: **S+P+6E**;

H maxim propus = **28 m**;

Suprafața totală de teren de 3 757 mp, a rezultat în urma dezmembrării parcelei de teren de 430 mp, pentru regularizarea străzii Beiușului.

3.10 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este complet echipată din punct de vedere edilitar. Procesul de echipare edilitar-urbanistică a zonei studiate va presupune efectuarea lucrărilor de asigurare a capacităților necesare deservirii viitoarelor obiective. Traseele rețelelor existente în zonă sunt evidențiate în baza avizelor de amplasament ale deținătorilor de utilități, în cadrul Planșei de Reglementări Edilitare din partea desenată a documentației.

Dezvoltarea echipării edilitare care va deservi construcțiile propuse pe terenul studiat se va realiza în baza proiectelor de specialitate.

- Alimentare cu apă: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă ;
- Canalizarea: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă ;
- Alimentarea cu energie electrică: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă ;
- Telecomunicații: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă ;
- Alimentarea cu gaze: construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă ;
- Gospodărirea comunală: construcția propusă va avea un spațiu special destinat colectării deșeurilor, pe parcela proprietate privată, care vor fi evacuate de o firmă specializată către rampele de gunoi amenajate în acest scop.

3.11 Protecția mediului

Amplasamentul studiat se situează pe un teren pentru construcții în afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinația imobilului propus cu funcțiuni mixt comerț și locuire nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele meteorice de pe acoperiș și din incintă vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în amplasamentul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin lucrările propuse, nu va fi afectat mediul natural existent.

3.12 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Categoriile de intervenții asupra terenului reglementat prin prezența documentație presupune realizarea unor obiective de utilitate publică, cedarea unei suprafețe de teren pentru regularizarea străzii Beiușului.

Situația existentă din punct de vedere al proprietății asupra terenului va fi modificată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE / ETAPA 1

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

În vederea stabilirii reglementărilor și intervențiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost analizată situația existentă în ceea ce privește zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilitară și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente a zonei și a faptului că zona studiată se află în curs de dezvoltare, se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune instituirea **U.T.R. M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic cu înălțime maximă 28 m, P.O.T. maxim de 50% și C.U.T. maxim de 2.4**, în scopul construirii unui imobil cu funcțiune mixtă: **comerț și locuire**.

Prezența documentație urmărește integrarea funcțiilor propuse în teritoriul studiat din punct de vedere urbanistic și a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și ale comunității.

Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirii, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului local de urbanism.

Realizarea investiției propuse va avea un impact socio-economic pozitiv asupra zonei prin urbanizarea acesteia. Beneficiile funcțiunii mixte propuse (comerț + locuire) includ:

- modificarea aspectului dezolant, industrial al zonei într-unul modern care sporește sentimentul de siguranță al populației;
- noile dotări funcționale publice și amenajarea de spații verzi vor duce la o creștere calitativă a vieții dar și la dezvoltarea zonelor învecinate;
- dezvoltarea infrastructurii și crearea unei coerente urbane.

Totalitatea categoriilor de costuri ce implică realizarea obiectivelor amplasate în incinta zonei reglementate sunt suportate de către investitor.

Întocmit,

arh. Roxana Mureșan

Șef de proiect,

arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

M3* - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 – 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 16,50 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
- parcela în înteles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;
- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D conform legii și prevederilor prezentului regulament.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în R.L.U. – 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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, 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.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru servicii publice / de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă 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 retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze 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 nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. 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 refolosibile;
- Comerț en gros;
- 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

4. 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 mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

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

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regulă o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii :

- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante, parcele de colț), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmirile vor putea fi corelate cu cea a clădirilor aflate pe parcela vecină, și dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

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

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

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

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.

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

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

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 C.U.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 C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrEm - PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASIINDUSTRIAL, COMERȚ ENGROS

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) poluare fonică ridicată;
- (c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip secundar sau terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (g) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (i) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.

Organizare urbană:

- (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație;
- (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în cazul regimului de construire închis (front continuu).

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu o înălțime la cornișă de maximum 12 m în cazul regimului de construire deschis (front discontinuu).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

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

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

(a) mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc – direct legate de funcția de bază;

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

(c) comerț engros de dimensiune mică și medie;

(d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi / întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – comerciale, administrative, de depozitare etc

(e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public;
- Construcții provizorii
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

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

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

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

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 3 m.

Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,5 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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 parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol în interiorul parcelor / incintelor. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul parcelor / incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu), clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră

limitativă materialele de finisaji – tencuieli lise, placaje 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, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Spre spațiul public nu e obligatorie dispunerea de împrejmuiri.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 60%

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

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.

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,2

Pentru parcelele de colț și pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 1,5

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.

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 C.U.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 C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Întocmit,
arh. Roxana Mureșan

Șef proiect,
arh. Claudiu Botea