

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT
STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR
str. Somesului 15 -21
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR RrM1

RrM1

Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

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) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcționii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) 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 cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Cladire dispusa in aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 19.5 m, cu tipologii de tip compact U.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Intervenția va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a parcelei în înțeles urban.

Elaborarea de PUZ este obligatorie deoarece parcela studiată este adiacenta Somesului. Prin aceasta se reglementează detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

Cvartalul care se studiază prin PUZ este delimitate de strada Somesului, strada Lalelelor, strada Daniil P. Barceanu și raul Somes.

PUZ-ul va include și detalia prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, reglementarea terenurilor destinate lărgirii drumurilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru terenul identificat cu nr. cad. 322465 (cartea funciară 322645) în suprafață de 113 mp, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca s-a emis avizul favorabil nr. 697389 conex cu 635699/453/24.08.2022 al Direcției Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății cu condiția stabilirii unui drept real asupra acestuia, anterior emiterii autorizației de construire.

B. REGLEMETARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principii cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public este cuprins în cadrul PUZ și vizează 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 parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi, se aplica profilele transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde: locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

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.

Suprafața de teren necesară reamenajării și lărgirii intersecției str. Someșului – str. Lalelelor va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlu de "drum" și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Someșului anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa *01.06 – Circulația terenurilor*)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism și de alimentație publică. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea 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.

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

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

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

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 refofosibile.

Comerț en gros.

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 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 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

Parcela studiată este construibilă, deoarece are front la două străzi (str. Lalelelor și str. Somesului) cu o lungime mai mare de 15 m, cu o adâncime mai mare decât frontul la stradă, cu suprafața de 4272 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La strada Lalelelor clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu.
La strada Somesului clădirea propusă se va amplasa în aliniament cu retragere față de limita vestica de minim 5 m.
Regimul de construire închis.

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

Conformarea clădirii pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Având în vedere profilul de drum de 18 m lățime propus prin PUG, pe laturile vestica și nordica se propun următoarele retrageri:

- spre nord retrageri de 10 m de la limita de proprietate și amplasare pe limita de proprietate pe adâncime de 18 m de la aliniament din strada Lalelelor
- spre vest retragere minimă de 5 m pentru corpul de clădire amplasat în aliniament la strada Somesului și amplasare pe limita de proprietate pe adâncime de 18 m pentru corpul de clădire adiacent suprafeței de teren rezervat pentru realizarea profilului drum conform PUG

Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, deoarece pe parcela învecinată de la vest există de asemenea calcan. Pentru ca pe această latură amplasarea se face retras se aplică tipologia în „U”.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Curtea interioară neadiacentă limitelor laterale de proprietate, închisă pe trei laturi, între fațadele interioare neparalele, va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto se va realiza din strada Lalelelor iar accesul pietonal din strada Lalelelor și strada Somesului.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza 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 (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19.5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19.5 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m
- pentru corpul de cladire situat la intersecția strazilor Somesului cu viitoarea artera de circulație de pe malul Somesului, deoarece se afla într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de (1-3S)+P+6E, fără a depăși 25.5 m în punctul cel mai înalt.
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Centrala termică va putea fi amplasată pe învelitoarea ultimului nivel admis prin regimul de înălțime stabilit prin PUZ, în spații tehnice dedicate. Aceste spații vor fi accesibile prin liftul și scara imobilului. Volumul construit destinat amplasării centralei termice nu intră în calculul înălțimii maxime a imobilului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3.20 m de la cota trotuarului, 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 o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje ceramice sau din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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

12. CONDIȚIILE ECHIPAREI EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Cladirea se va 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 clădiri.

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

Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica de bloc sau de cate o centrala termica la fiecare scara de bloc.

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

Deșeurile vor fi colectate selectiv în containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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).

Arborii plantați vor avea trunchiul cu circumferința de minim 35 cm măsurat la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară realizării unei circulații pietonale și velo adiacente Someșului Mic, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii pietonale și velo pe malul râului de către municipalitate.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): **POT maxim = 70%**.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren necesara regularizării strazilor și se va înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

Suprafata de teren de referinta pentru calculul P.O.T. va fi suprafata de teren initiala inainte de dezmembrarea terenurilor necesare regularizării strazilor.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce lăversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): **CUT maxim = 3,2.**

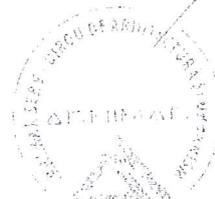
Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren necesara regularizării strazilor și se va înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

Suprafata de teren de referinta pentru calculul C.U.T va fi suprafata de teren initiala inainte de dezmembrarea terenurilor necesare regularizării strazilor.

Intocmit,
Arh. Adelina Bolot



Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea



Anexa 1 la Hotararea nr. /2023
Cuprinde un numar de 6 pagini



