

MEMORIU TEHNIC – FAZA P.U.Z.

1.Introducere

1.1.Date de recunoaștere a documentației

-Proiect nr.33/2020

-Beneficiari: S.C. BEA & MAGDA S.R.L.

-Amplasament: Cluj-Napoca, str.Fabricii, nr. 90-92-94

-Proiectant: S.C.”PLAN TRADE”S.R.L.

Cluj-Napoca, str.Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare:P.U.Z.

-Data elaborării:aprilie 2023

1.2.Obiectivul lucrării

Solicitări ale temei:

Elaborare P.U.Z. pe terenul în suprafață de 1767mp situată pe frontul estic al străzii Fabricii de la nr. 90-92-94, delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii, iar în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina. Zona de studiat este cuprinsă între strada Luncii și strada Câmpina. Documentația s-a întocmit conform certificatului de urbanism nr. 1916/24.08.2023

Intrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza Art. 31 din Dispoziții generale din R. L.U. Aferent P.U.G. Aprobate prin H.C. L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C. L. nr. 579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. RrM1* – zona mixtă cu regim de construire închis pentru întreaga suprafață a imobilului cu nr. Cad. 341036.

Locurile de parcare necesare funcțiunii propuse se vor asigura în garajele incluse în corpurile principale ale clădirii propuse , parțial pe locurile de parcare amenajate în incinta.

S-a obținut avizul prealabil de la “Serviciul siguranță circulației nr. 287400/446 din 09.03.2023 – având în vedere Hotărârerea nr.251320/2023 a Comisiei de circulație, respectiv Decizia nr. 84373/9/02.2023 a Comisiei operative de circulație.

•Se propun funcțiuni care necesită 52 locuri de parcare / garare auto cu următoarele condiții care intră în sarcina investitorului:

1.amenajarea accesului auto, respectiv reconfigurarea accesului pietonal anterior recepției lucrărilor

2.intrarea- ieșirea în-din incinta se va realiza numai prin viraje de dreapta;

3.obținerea avizului poliției rutiere;

4.se vor respecta prevederile Legii 101/2020

În urma etapei de obținere a avizului de oportunitate s-a obținut avizul 206 din 30.12.2021 prin care municipalitatea consideră oportună studierea zonei în vederea reglementării urbanistice .

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția 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 funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu această 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 acesteia;
- (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)aparitia 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.

2.2 Încadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității, în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca, pe frontul estic al străzii Fabricii .

Studiu geo

-condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climaterice prevăzute de STAS 6472/2-83 - temperatura de calcul pentru vara; SR 10907/1-97 - temperatura de calcul pentru iarnă; STAS 10101/20-90 - viteză de calcul a vânturilor și STAS 10101/21-92 - încărcările date de zăpadă;

Amplasamentul imobilului se află în zona climaterică A conform STAS 10101/1992.

Temperatura medie anuală este de 8,5 ° C conform GP 058/2000.

Conform NP 082-2004 referitor la acțiunea vântului: $p=0,4\text{kPa}$.

Conform CR 1-1-3-2005 referitor la încărcările date de zăpadă: $g_z=1,5\text{kN/mp}$.

- **particularități geotehnice ale terenului** (conform studiului geotehnic anexat la proiect) și **zona seismică de calcul** (conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică – P 100/1-2006);

Geomorfologia perimetrului

Amplasamentul este situat în partea estică a municipiului Cluj-Napoca, pe partea dreaptă a Someșului Mic. Nu sunt accidente morfologice naturale sau antropice.

Elemente de hidrogeologie

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,70 m. Chimismul acestor ape este cu agresivitate chimică slabă.

Tectonică regiunii și seismicitatea

Zona nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrată la zona stabilă tectonic.

Sub aspect seismic zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând **zonei de intensitate 6**, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2004 indică:

-**Zona de calcul seismic F**, caracterizată prin $K_s=0,08$ și $T_c=0,07$ sec.

Litologia caracteristică a terenului cercetat

Sucesiunea litologică pe amplasament cuprinde: 1).umplutură de nisip cu argilă, rar pietriș și resturi materiale de construcții, cu o vechime de peste 10 ani; 2).nisip mijlociu cafeniu galben roșcat cu pietriș, afânat; 3).nisip mijlociu cafeniu galben roșcat cu pietriș și bolovani, în desare medie; 4).pietriș cu nisip, bolovani și matrice argiloasă

Caracterizarea geologo-tehnică

Terenul de fundare este stratul de nisip mijlociu cafeniu galben roșcat cu pietriș și bolovani, în desare medie. Apare de regulă la -2,80m ca teren de fundare.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, este de 90cm.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală.

Presiunea convențională: $P_{conv} = 350\text{kPa}$.

Adâncimea optimă de fundare este -3.30 m. Se vor face lucrări de drenaj pe conturul clădirii, pentru descărcarea infiltrațiilor. Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

Categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat. 11-14 puncte conform NP 074/2007.

2.3 Regim economic

Pe amplasamentul studiat conform C.F. nr.341036 se află următoarele:

341036-C1-construcții de locuințe având $Sc = 97\text{mp}$, casă din cărămidă acoperită cu țiglă, cu 1 camera, 1 bucătărie;

341036-C2-construcții de locuințe având $Sc=105\text{mp}$, casă din lemn cu 1 camera, prin extindere 2 camere, bucătărie, cămară de alimente, baie, antreu, magazie, construcție realizată pe fundații de beton, zidarie din cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă;

341036-C3-construcții de locuințe având $Sc=14\text{mp}$, casă din lemn și pământ acoperită cu țiglă, cu 1 camera ;

341036-C4-construcții de locuințe având suprafața de 90mp, casă pe fundații beton, zidărie din caramidă : 3 camere, baie, cămară de alimente, antreu, afumător.

2.4 Regim tehnic

La momentul inițierii proiectului, obiectivul se află parțial în UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis;

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic .

BILANT TERITORIAL			
	ZONA STUDIATA	EXISTENT	
		mp	%
1.	Teren - TOTAL	1767	100
	Teren - RrM1	757	
	Teren - Lip	1010	
2.	Construcții	306	17.32
3.	Spatiu liber(trotuar, spatiu verde neamenajat)	1461	82.68

Parametri tehnici maximi admiși pentru U.T.R. RrM1:

POT max: 50%, CUT max: 2.6

Parametri tehnici maximi admiși pentru U.T.R. Lip:

POT max: 35%, CUT max: 0.9

2.5 Circulația

Accesul auto pe amplasament se realizează pe latura estică a străzii Fabricii pe o alee existentă .

2.6 Ocuparea terenurilor

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

2.7 Echiparea edilitară

Zona este inclusă în intravilanul municipiului, str. Fabricii beneficiază de toate utilitățile necesare.

2.8 Probleme de mediu

Nu se identifica probleme majore de mediu,. Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate din procesul de locuire se va face în locurile amenajate în incinta fiecărei parcele.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiect propune demolarea construcțiilor existente și construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte de tip subcentral: locuire colectivă, activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de turism..; amenajări exterioare împrejmui, racorduri și bransamente. Imobilul va dispune de parking subteran, funcțiuni mixte la parter și locuințe colecive la etaje.

3.2 Prevederi ale PUG

P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca identifica zona studiată că aparținând

- UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis;
- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic .

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor respectă prevederile impuse de Agenția de Mediu. Realizarea imobilului propus, cu respectarea cerințelor de construibilitate prevăzute în PUG, amenajarea sustenabilă a unor zone verzi adaptate situației topografice nu alterează semnificativ cadrul natural.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto pe amplasament se va realiza pe latura estică a străzii Fabricii prin lărgirea unei alei existente . Rampă auto care va coborâ la subsol va avea 5.5 m lățime-rampa dreapta, respectiv 6.6m -rampa curba , gabarit care permite trecerea și manevrarerea a două mașini. Se vor asigura la subsol 52 de locuri de parcare.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafață de 1767mp, supus studiului este înscris în prezent în CF - 341036. conform extraselor cf anexate cu destinația curții construcții. Se propune corectarea limitei U.T.R. și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. RrM1 – zona mixtă cu regim de construire închis pentru întreaga suprafață a imobilului cu nr. Cad. 341036.

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
I.	Teren - TOTAL	1767	100	1767	100
	Teren - RrMI	757	42.84		
	Teren - Lip	1010	57.16		
	Teren - RrMI*			1767	100

Stabilirea numărului de locuri de parcare s-a făcut în conformitate cu reglementările din P.U. G. Parcajul subteran va fi prevăzut cu spații destinate depozitării bicicletelor. Spațiul destinat unei biciclete va fi 60x250cm. Numărul acestora va fi determinat conform Anexei 2 la R. L. U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Suprafata UTILA spatiu de vanzare	200mp
Necesar de parcare -comert/ servicii	8
Nr. apartamente etaj 1	7
Nr. apartamente etaj 2-4	9
Nr. apartamente etaj 5	6
Nr. apartamente etaj 6-retras	4
Nr. apartamente	44
Nr. estimat de persoane	
7 apartamente cu 3 camere si 37apartamente cu 2 camere (37x2+7x3)	95
Necesar loc de joaca pt. copii(95x1.3)	124
Necesar spatiu verde (95x2.2mp)	209
Necesar locuri de parcare apartamente	44
Necesar locuri de parcare	52
Nr. locuri de parcare propuse	52
Nr. locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități	
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite	
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite	
Nr. locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități	4
Necesar locuri de parcare biciclete locuitor (1loc/ap.)	44
Necesar locuri de parcare biciclete servicii (1loc/50mp au)	6
Necesar locuri de parcare biciclete TOTAL	50
Nr. locuri de parcare biciclete propuse TOTAL	50
Regim de inaltime propus	2S+P+5E+R
POT propus - S.C./S.T. 706mp/1767mp*100% =39.95%	
COT propus - S.D./S.T. 454mp/1767 = 2.57	

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR 2S+5P+R

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. Maxim = 2.6

Suprafață desfășurată pentru CUT:4540mp

Suprafață desfășurată total :6939mp

Bilanț teritorial conform planșei U 04 - Mobilare urbanistică

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Teren - TOTAL	1767	100	1767	100
	Teren - RrMI	757			
	Teren - Lip	1010		-	
	Teren - RrMI*			1767	100
2.	Construcții	306	17.32	706	39.95
3.	Circulații	-	-	540	30.56
	Carosabile Pietonale	-	-	361 179	
4.	Spatii verzi amenajate pe sol natural	-	-	409	23.15
	Spatii verzi amenajate peste subsol	-	-	112	6.34
	Spatiu liber(trotuar, spatiu verde neamenajat)	1461	82.68		
5.	Loc de joaca	-	-	167	

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG pentru această zona.

Regimul de aliniere se va face conform cu prevederile UTR-ului.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este inclusă în intravilanul municipiului, str.Fabricii beneficiază de toate utilitățile necesare.

Alimentarea cu energie electrică,gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele propuse prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatea imobilelor propuse. Documentația pentru bransamente se va elabora la faza “Autorizație de Construire”.

Apele menajere uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a municipiului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA

002/2002-”Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Se recomandă amplasarea tuturor utilităților în pământ, inclusiv a cablurilor pentru telecomunicații și iluminat public.

3.7. Protecția mediului

Se vor respecta prevederile Agenției de Mediu.

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei, folosind sisteme cu 4 fracții. Prin contract cu agentul contractual din zona acestea vor fi evacuate și transportate la rampă de gunoi a municipiului. Evacuarea apelor uzate se va face în sistemul de canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul

4.CONCLUZII

4.1.Categorii de costuri

Extinderea rețelelor edilitare, amenajarea aleii de acces intră în sarcina investitorilor.

4.2.Concluzii

Corectarea limitei U.T.R. și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. RrM1* – zona mixtă cu regim de construire închis pentru întreagă suprafață a imobilului cu nr. Cad. 341036 va spori calitativ fondul construit existent. În elaborarea planului urbanistic s-a ținut cont de prevederile și încadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare.

Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

Elaboratorul consideră investiția că fiind oportună, prin îmbunătățirea situației fondului construit din zona.

Data elaborării: coordonator R.U.R.

întocmit:

14.11.2023

arh. Munteanu Doina F.

arh. Katona Julia

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere Plan Urbanistic Zonal pentru corectare limita U.T.R.
Cluj-Napoca, Str. Fabricii, nr.90-92-94

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

U.T.R. RrM1* – zona mixtă cu regim de construire închis

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabilește regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse în aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare și amenajare în scopul construirii ulterioare de locuințe semicolective și individuale, în corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legală a elaborării

R.L.U. se elaborează în baza C.U. nr. 1916/24.08.2021 și avizul de oportunitate nr.206 / 30.12.2021 emise de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca și în baza ridicării topografice și a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbanistice, parcelării și construirii, înscris în CF cu

nr. cad. 341036

având suprafață totală de 1767mp.

Limite :

- delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii,

- în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina.
Zona de studiat este cuprinsă între stradă Luncii și stradă Câmpina.

În prezent pe terenul care urmează să fie reglementat se află construcții conform extrasului de c.f. anexat.

Terenul supus reglementării aparține:

S.C. BEA & MAGDA S.R.L.

RLU se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-ului a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR RrM1* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării -
Zonă mixtă cu regim de construire închis

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

Regulament pentru UTR RrM1* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

CARACTERUL PROPOS

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18.5 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc); Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament

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

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
- - configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

•

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE ReSTRICTII

- Nu este cazul

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014 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 principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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.

Spațiul public-respectiv aleea de acces carosabilă și aleea pietonală vor fi amenajate conform planșei reglementări urbanistice aferent P.U.Z. Care conține soluția agreată de Serviciul siguranță circulației al municipiului Cluj-Napoca

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 etc. 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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afară 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);

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 re folosibile;

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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

parcela este contruibila , deoarece are front la stradă cu o lungime mai mare decât 15m, adâncime mai mare decât frontul la stradă și o suprafață de 1767mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu. Alinierea clădirilor e obligatorie.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor 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, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central - maxim 65% din adancimea parcelei. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Ținând cont de faptul că pe parcelele vecine nu există calcane cu o adâncime mai mare de 18 m, clădirea propusă va fi de tipologie “ T” se va dezvolta între limite

până la o adâncime maximă de 18m , la adâncime mai mare va există un tronson poziționat central.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru lături, între fațadele interioare paralele 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). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018. 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.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250m 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

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18.0 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a)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 de minimum 1,80 m;

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseală situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea

liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regulă de mai sus pe cel puțin o latura a clădirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. 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 3.5 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția că 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 o 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, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR ÎȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi. În cazuri particulare, împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 50%

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

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

C.U.T. Maxim = 2.6

coordonator R.U.R.

arh. Munteanu Doina F.

Întocmit

arh. Katona Julia